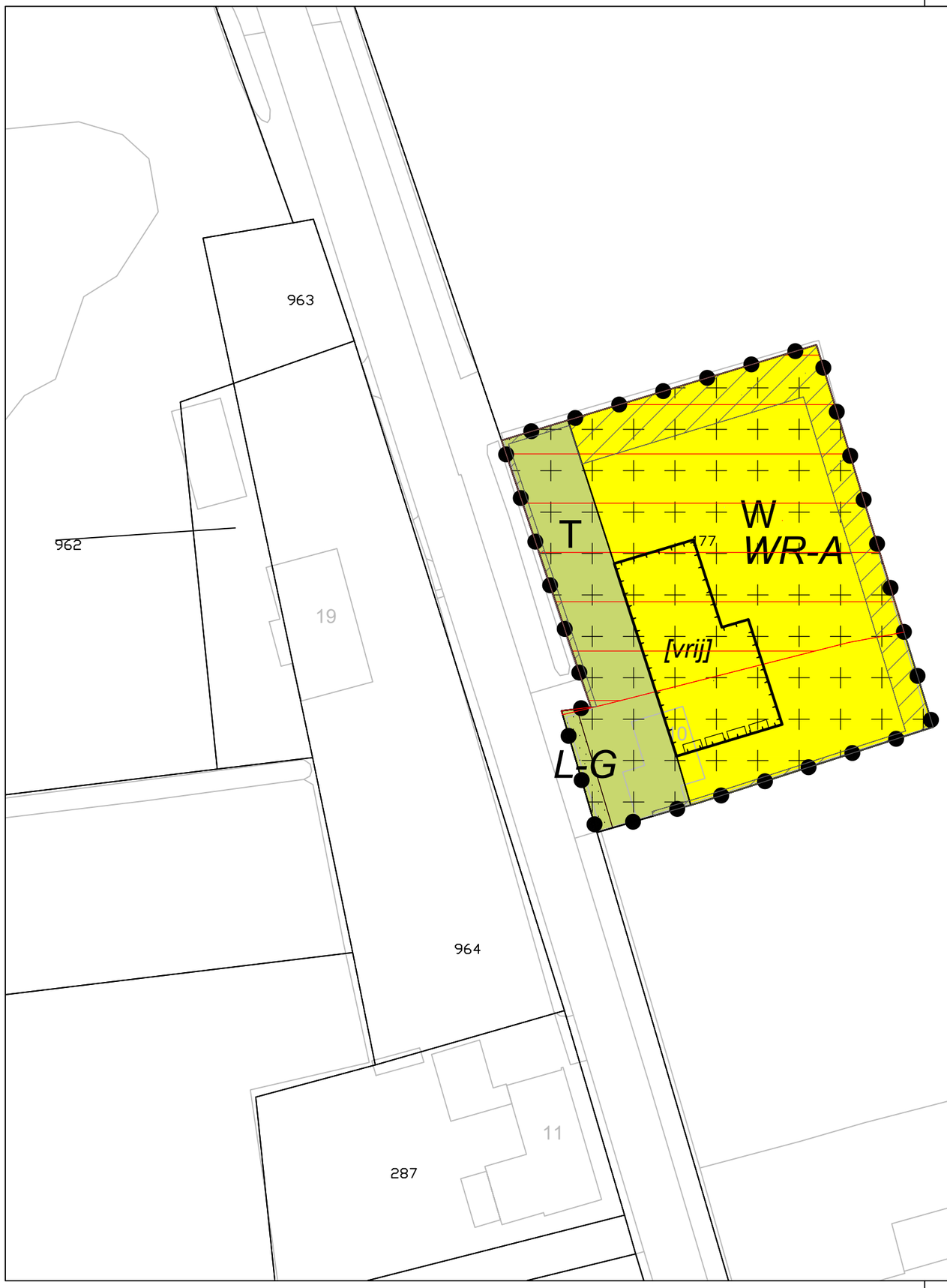


Plangebied

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 29 (Groenendijk 10)

Enkelbestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

overige zone - landschappelijke inpassing

wetgevingzone - omgevingsvergunning openheid

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[vrij] — vrijstaand

Figuren

gevellijn

N

meters 0 5 10 15 20 25

Schaal 1:500

plannaam	Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10)
idn	NL.IMRO.0826.BSPhz29BG2013-VO01
bronbeheerder	Gemeente Oosterhout
werknr.	20200514-00
get.	ing. A. Vissers
par.	
datum	10-11-2021
formaat	A3
akk.	ing. M. Kooijmans
par.	
schaal	1:500

A G E L adviseurs ruimte infra bouw milieu
postbus 4156
4900 cd oosterhout
hoevestein 20b
4903 sc oosterhout
0162 - 45 64 81
www.ageladviseurs.nl

Normec CO2-PRESTATIELADDER® · Normec VCA* · Normec ISO 9001

Bestandsnaam: \\agel.local\projecten\20200514-00 Groenendijk 10 te Oosteind\3 tekeningen\3 terrein\verbeelding\20200514 2021-11-10 Groenendijk 10 te Oosteind.dwg

Bestemmingsplan
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10)

Gemeente Oosterhout

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10)
Opdrachtgever	:	Mevr. Waas
Projectnummer	:	20200514-00
Versie / status	:	DO01
Datum	:	1 april 2022
Opgesteld door	:	M.M. Kooijman
Gecontroleerd door	:	R. Schuurmans
Akkoord projectcoördinator	:	M.M. Kooijman

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2022
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing 1
1.3 Geldende bestemmingsplannen 2
1.4 Leeswijzer 3
2 HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 4
2.1 Historische beschrijving 4
2.2 Structuur plangebied 5
3 HOOFDSTUK 3 BELEID 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Beleid waterschap Brabantse Delta 17
3.4 Gemeentelijk beleid 17
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 25
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 25
4.2 Bodem 28
4.3 Water 29
4.4 Natuur 31
4.5 Milieu-aspecten 34
4.6 Duurzaamheid 43
4.7 Overige aspecten 43
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID 44
5.1 Het juridische plan 44
5.2 Bestemmingen 44
6 HOOFDSTUK 6 HANDHAAFBAARHEID 48
6.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag 48
6.2 Preventieve en repressieve handhaving 48
6.3 IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid 48
7 HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 49
7.1 Economische uitvoerbaarheid 49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

Bijlagen

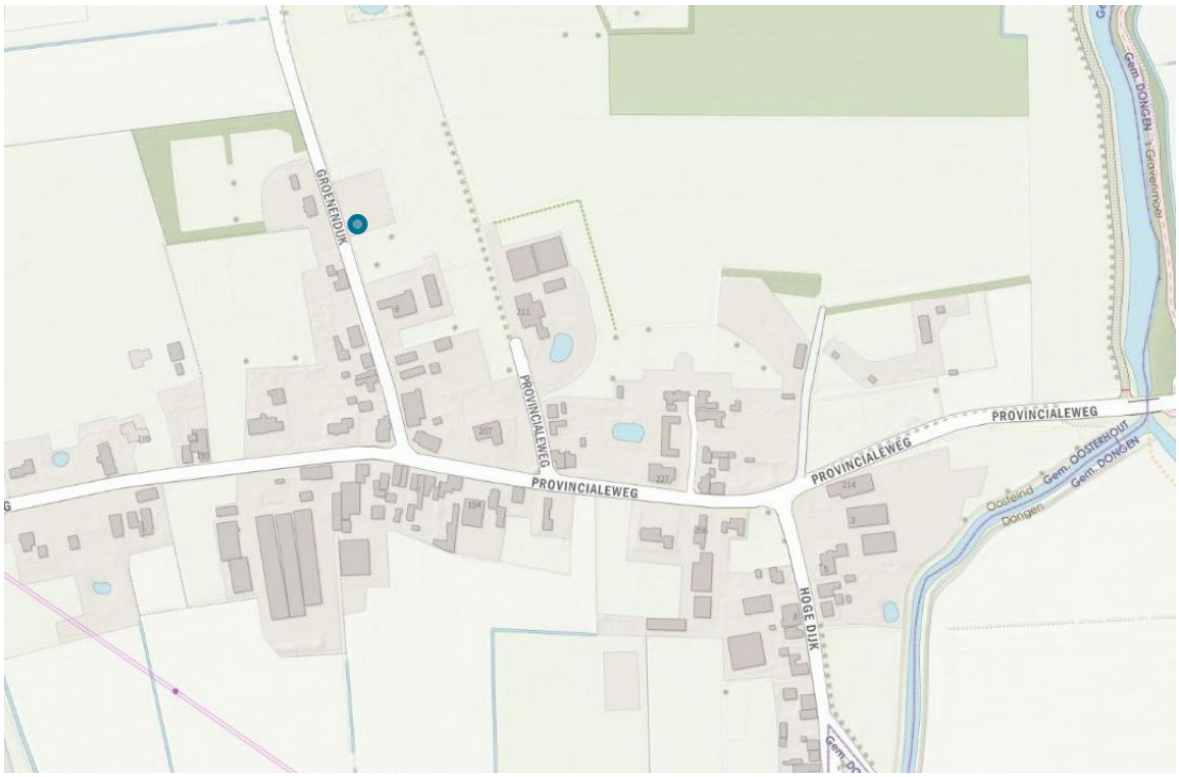
Bijlage 1: Certificaat Bouwtitel ruimte voor ruimte;
Bijlage 2: 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Groenendijk 10 te Oosteind (gemeente Oosterhout), d.d. 15 januari 2021 van Aeres Milieu B.V.;
Bijlage 3: 'Vooronderzoek Groenendijk 10 te Oosteind', d.d. 28 november 2019 van Aeres Milieu B.V.;
Bijlage 4: 'Onderbouwing wateraspect Groenendijk 10 te Oosteind', d.d. 2 december 2019 van Aeres Milieu B.V.;
Bijlage 5: 'Quickscan natuurwetgeving Groenendijk 10 te Oosteind', d.d. 26 november 2019 van Aeres Milieu B.V.;
Bijlage 6: Rekenresultaten AERIUS Calculator
Bijlage 7: 'Quick scan Externe veiligheid Groenendijk 10 te Oosteind', d.d. 16 juni 2020 van Aeres Milieu B.V.;
Bijlage 8: 'Geluidnotitie plan Groenendijk 10', d.d. 22 december 2021 van gemeente Oosterhout;
Bijlage 9: 'Besluit hogere waarde' van gemeente Oosterhout;
Bijlage 10: 'Omgevingsdialoog Groenendijk 10, Oosteind', 2022;
Bijlage 11: Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2022;
Bijlage 12: Wateradvies.

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ter hoogte van Groenendijk 10 te Oosterhout ligt een agrarisch perceel. Het perceel is al decennia lang in het bezit van de familie Waas. Het perceel is al deze jaren door de familie gebruikt als moestuin en als een plek om te ontspannen. Deze plek heeft dan ook een grote emotionele betekenis voor de familie. Een familielid heeft het idee opgevat ter plaatse een woning te bouwen en hier samen met haar moeder te gaan wonen. De realisatie van een woning past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om één en ander te kunnen realiseren dient er voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

Op 20 mei 2019 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Voor wonen in het buitengebied dient gebruik te worden gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV is de benodigde titel aangekocht.



Figuur 1: Situering van het plangebied : het gebied ligt ten noorden van de kern Oosteind in het bebouwingslint langs de Groenendijk

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Oosterhout en betreft een moestuin met een voormalig nutsgebouwtje, dat momenteel gebruikt wordt voor opslag van materialen. Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Oosterhout sectie V nummer 177, plaatselijk bekend als Groenendijk 10 kent een oppervlakte van 1.592 m^2 en ligt ten noorden van het kerkdorp Oosteind.

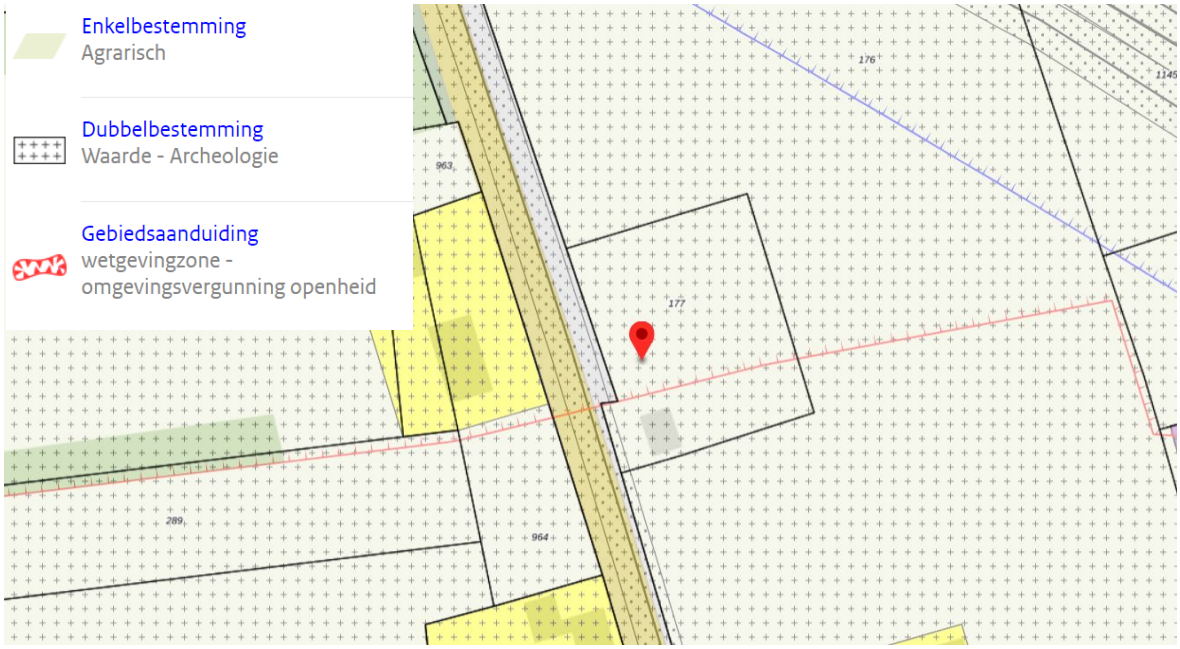
De westelijke plangrens wordt bepaald door de Groenendijk. De oostelijke en zuidelijke grens van het perceel zijn in het veld herkenbaar door de aanwezige opgaande bosschage. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt bepaald door een rij fruitbomen.



Figuur 2: Luchtfoto met plangebied met rode omranding aangegeven

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, incl. Lint Oosteind' (vastgesteld 28 augustus 2014) en het bestemmingsplan 'Reparatieherziening buitengebied 2016' (vastgesteld 27 mei 2016). Voorliggend plangebied is in het geldende bestemmingplan bestemd tot 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. Op de voor Agrarisch aangewezen gronden is agrarisch gebruik met nevenactiviteiten mogelijk. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.



Figuur 3: Uitsnede "Bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" van de gemeente Oosterhout

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' is het beleid voor dit deel van het plangebied gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid van het gebied.

De ontwikkeling van een woning is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan, waardoor deze planherziening noodzakelijk is.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Tevens worden hierin eventuele nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen, worden in hoofdstuk 4 de planuitgangspunten hiervan beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. De kern Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaierend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Figuur 4: Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen.

Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. Ook werd in deze periode de A27 aangelegd, in de jaren ’70 gevolgd door de A59. In paragraaf 4.1 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

De kern Oosteind is van oorsprong ontstaan als een bebouwingslint aan de Provincialeweg en wordt hier dan ook gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op ruime en diepe percelen. In de tweede helft van de 20e eeuw heeft een planmatige uitbreiding van de kern plaatsgevonden aan de zuidzijde van het bebouwingslint. Ten noorden van de Provincialeweg was de Groenendijkse Haven gelegen.



Figuur 5: Uitsnede topografische kaart anno 1860 met in rood het plangebied Bron: Topotijdreis

De haven - net als die van Oosterhout eigenlijk een havenkanaal - lag langs de huidige Groenendijk. Van dit havenkanaal is nu niet meer dan een smalle sloot over. Tussen 1954 en 1970 vond ruilverkaveling van de Willemspolder en de Dongendijkse Polder plaats. Behalve de vervanging van de langgerekte kavels door blokvormige kavels en de aanleg van wegen leidde dit ook tot de bouw van de eerste woningen in deze polders en tot het dempen van de Groenendijkse haven (Bron: Erfgoedkaart Oosterhout).

2.2 Structuur plangebied

Bestaande situatie

Het plangebied ligt langs één van de uitlopers van de lintbebouwing van de Provincialeweg van het kerkdorp Oosteind. De lintbebouwing van Oosteind heeft een gemengde samenstelling, waarbij woningen worden afgewisseld met agrarische en niet-agrarische bedrijven. In de loop der jaren heeft de lintbebouwing zich verder uitgebreid langs verschillende zijwegen van de Provincialeweg. Eén van deze wegen betreft de Groenendijk.



Figuur 6: Overzicht historische groei lintstructuur Oosteind Bron: Topotijdreis

Het bebouwingslint van de Groenendijk wordt gekenmerkt door een afwisseling van open en gesloten percelen langs de oost- en westzijde van de weg. Niet-agrarische percelen, in de vorm van woonpercelen, zijn vaak omsloten door bosschages en/of hagen. Deze gesloten percelen worden afgewisseld met open agrarische percelen. Deze open percelen zorgen voor doorzichten vanaf de Groenendijk en vanuit de aanwezige woningen, tussen de lintbebouwing door, naar het aangrenzende buitengebied.



Figuur 7: Luchtfoto met in groen de beslotenheid van de percelen en met (witte) pijlen de doorzichten naar het buitengebied

De grootte en vorm van de percelen van de lintbebouwing is zeer afwisselend. Over het algemeen neemt de grootte van de percelen toe naarmate verder het buitengebied ingegaan wordt.

Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 50 meter van het plangebied een reguliere woning (Groenendijk 9). Aan de overzijde van de Groenendijk zijn twee reguliere woningen gelegen (Groenendijk 11 en 19). Deze woningen liggen op een afstand van 20 meter vanaf de plangrens. De woningen zijn allen voorzien van een kap en zijn afwisselend met hun kap evenwijdig of loodrecht op de weg georiënteerd.
De woningen ten westen van de Groenendijk zijn, in tegenstelling tot de woningen aan de oostzijde, op enige afstand van de weg gepositioneerd. Aan de westzijde van de weg is een duidelijk herkenbare rooilijn aanwezig.



Figuur 8: Topografische kaart met ligging bebouwing ten opzichte van de Groenendijk.

Het plangebied wordt aan de zuid- en zuidoostkant afgescheiden van de aangrenzende percelen door middel van een begroeiing van meer dan 2 meter hoog. Op het zuidelijk deel van perceel bevindt zich een voormalig gasverdeelstation (Groenendijk 10), dat momenteel gebruikt wordt als opslag voor (tuin)materiaal. Het verdeelstation is in 1959 gebouwd door het lokale energiebedrijf Intergas. Er is gas, water en elektriciteit aanwezig in het pand. Ook ligt er een rioolaansluiting. De ontsluiting van het perceel ligt direct voor de bebouwing van het (voormalige) verdeelstation.


Figuur 9: Luchtfoto plangebied, waarop het (voormalige) verdeelstation met een oranje stip is aangegeven.

Toekomstige situatie

De locatie maakt deel uit van een bebouwingscluster aan de Groenendijk. Dit cluster bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen in een open, vrij losse setting. Het bebouwingscluster heeft een uitermate landelijk karakter en bestaat uit overwegend vrijstaande panden van wisselende ouderdom, met één of twee bouwlagen en alle voorzien van een kap. De woningen zijn in de eerste lijn vanaf de weg gesitueerd. De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen en oorspronkelijke agrarische bijgebouwen zijn in de tweede lijn vanaf de weg gesitueerd, maar zijn door schaalsprong en massa vaak nog wel bepalend in het beeld.

Uitgangspunt voor de onderhavige planontwikkeling is het realiseren van één vrijstaande woning ter plaatse van Groenendijk 10. Bij de positionering van de toekomstige woning is rekening gehouden met de afwisselende open en gesloten bebouwingsstructuur en de aanwezige woonbebouwing. De woning wordt evenwijdig aan Groenendijk op een afstand van circa 13 meter van de kant van de weg gesitueerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij het huidige verloop van afwisselende kaprichtingen en de afstand van de bestaande bebouwing tot de weg.

Met een perceeldiepte van circa 40 meter sluit de diepte van het perceel aan bij de gemiddelde diepte van de omliggende percelen. Verder is er ruime afstand aangehouden ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Dit, om de openheid te waarborgen. Om de afwisseling tussen de open en gesloten bebouwingsstructuur te waarborgen is het verder gewenst dat de woning zoveel mogelijk in het zuidelijk deel van het perceel wordt opgericht. Hiertoe wordt het bestaande (voormalige) gasverdeelstation gesloopt.

Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap, is artikel 3.9 niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

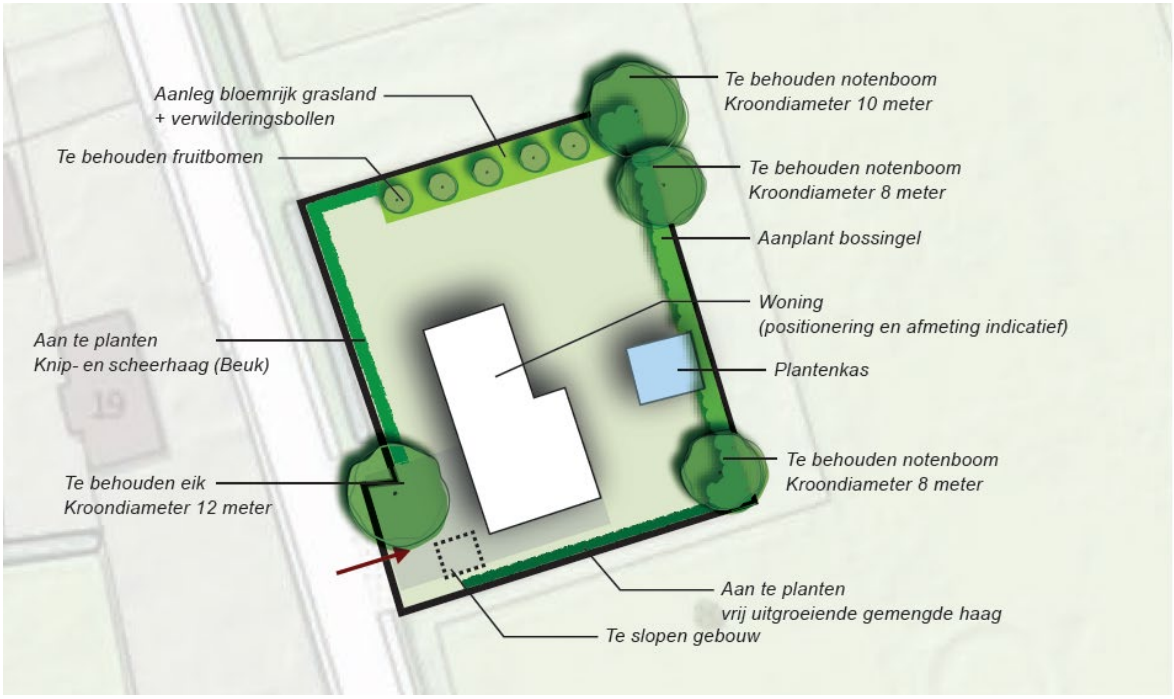
Landschappelijke inpassing

In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd (ruimte voor ruimte), geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

De lintbebouwing aan de Groenendijk wordt omringd en dooraderd met opgaand groen. Er omheen liggen de meer open akkergebieden, waardoor er vanuit het noorden een goed uitzicht is op de groen dooraderde lintbebouwing. Het beeld van buitenaf wordt in hoge mate bepaald door de opgaande boombeplanting rondom de percelen. Deze boombeplanting (bosschage) is op het aangrenzende perceel aanwezig. Dit perceel is niet in eigendom van de initiatiefnemer.

In het noordelijk deel van het plangebied is een rij van fruitbomen aanwezig. Deze rij van fruitbomen staat loodrecht op de Groenendijk. Deze lijn sluit aan bij de beplanting langs de perceelgrenzen van de omliggende percelen, die ook loodrecht op de Groenendijk staan. Ten noorden van de rij staat buiten het plangebied nog een solitaire rij van bomen.

De openheid van de rij van fruitbomen past bij het gewenst open beeld in dit deel van het plangebied en het is gewenst om deze structuur te behouden en in het kader van landschappelijke inpassing te versterken. Aansluitend op het groene beeld van de omliggende percelen wordt aan de voorzijde van het perceel een brede haag voorgestaan. Verder blijven de bestaande notenbomen en de eikenboom behouden. De betreffende gronden zijn op de verbeelding vastgelegd door middel van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Bouwwerken zijn uitgesloten. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels als voorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing

In de vorige figuur is het gebied van de toekomstige landschappelijke inpassing, zoals ook aangeduid op de verbeelding, van de ruimte voor ruimtewoning opgenomen. De inpassing is nader uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, die als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. De aanleg en duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd via een voorwaardelijke bepaling in de regels.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de woning vindt plaats via de Groenendijk, een plattelandsweg waarlangs meerdere woningen en agrarische bedrijven liggen. Voor de ontsluiting wordt gebruikt gemaakt van de meest zuidelijk gelegen bestaande in- c.q. uitrit van het perceel. De noordelijk gelegen inrit komt te vervallen. Op het eigen terrein wordt rekening gehouden met voldoende ruimte om te keren op eigen terrein.

De realisatie van een woning leidt tot een marginale toename van het aantal verkeersbewegingen via de Groenendijk. Voor een vrijstaande koopwoning moet volgens de CROW worden uitgegaan van een dagelijkse verkeersgeneratie van gemiddeld 8 verkeerbewegingen per etmaal.

Parkeren
In de gemeentelijke parkeernota is opgenomen dat voor woningen in het dure segment een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd (incl. 0,3 voor bezoekers). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout dient per woning voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het dient hier te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkeling van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en krijgt een landelijke uitstraling. Hierbij wordt aangesloten bij de landelijke woningen die in de omgeving gebouwd zijn.
Om de gewenste ruimtelijk kwaliteit te bereiken, zoals deze in voorgaande paragrafen omschreven is, gelden onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

a. Woningtype: vrijstaande woning, aansluitend bij de woningen in de omgeving; dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat er per bouwvlak maar één (vrijstaande) woning aanwezig mag zijn;
b. Openheid: de woning wordt in het zuidelijk deel van het perceel gesitueerd. Dit is geborgd door de ligging van het bouwvlak. Aanvullend is op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Hiervoor geldt dat het hoofdgebouw in deze lijn dient te worden gebouwd. Hiermee wordt openheid aan de noordzijde van het perceel gewaarborgd. Vanuit het geldend bestemmingsplan is verder de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning openheid' overgenomen.
c. Afstand voorgevelrooilijn tot de rand van de weg minimaal 13 meter; dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels: een woning moet in het bouwvlak worden geplaatst, de afstand van het bouwvlak tot de voorste perceelsgrens (grenzend aan de Groenendijk) bedraagt circa 7 meter;
d. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter; dit is vastgelegd in de regels;
e. Maximale inhoud hoofdgebouw 750m³: dit is vastgelegd in de regels;
f. Maximaal toegestane goot- en nokhoogte hoofdgebouw, 4,5 resp. 9,0 meter: dit is vastgelegd in de regels;
g. Maximale goot- en nokhoogte aan- en bijgebouwen, 3,5 respectievelijk 6 meter: dit is vastgelegd in de regels;
h. Om qua woonvorm aan te sluiten bij de woningen in de omgeving is een kap gewenst: dit is vastgelegd in de regels;
i. Situering van de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; dit is vastgelegd in de regels;
j. Parkeren op eigen erf conform parkeernormen gemeente; dit is vastgelegd in de regels;
k. Erfafscheidingen aan de voorzijde maximaal één meter hoog; dit is vastgelegd in de regels;
l. Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- c.q. uitrit.

3 Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

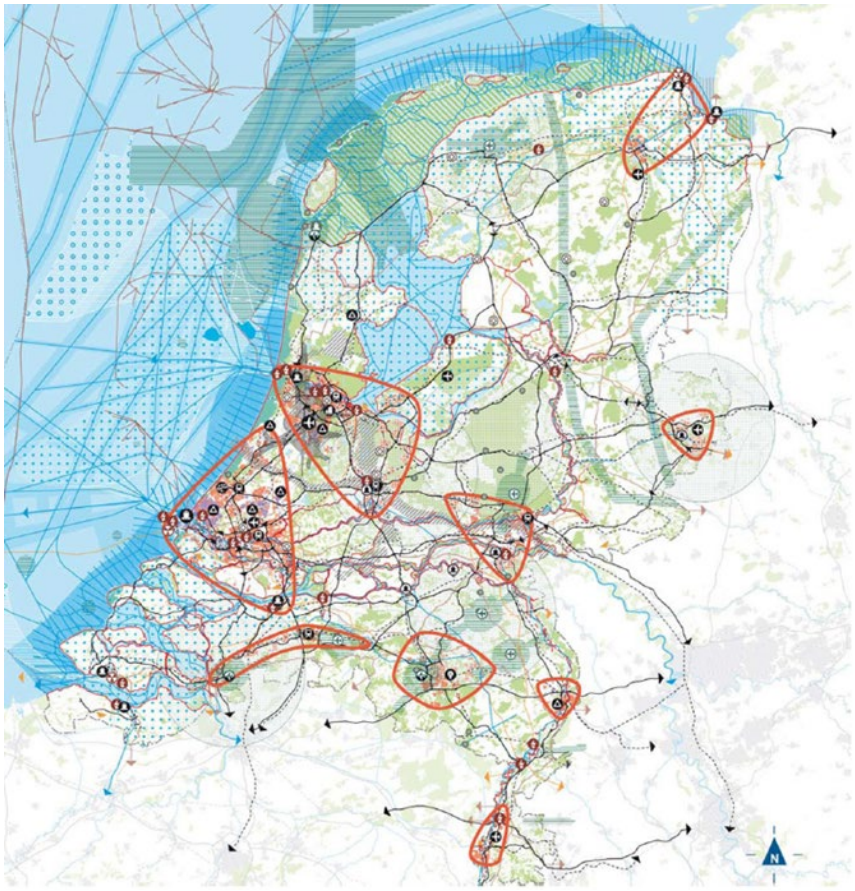
Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 11: Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:
1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen van lagere overheden waaronder ook gemeentelijke bestemmingsplannen.

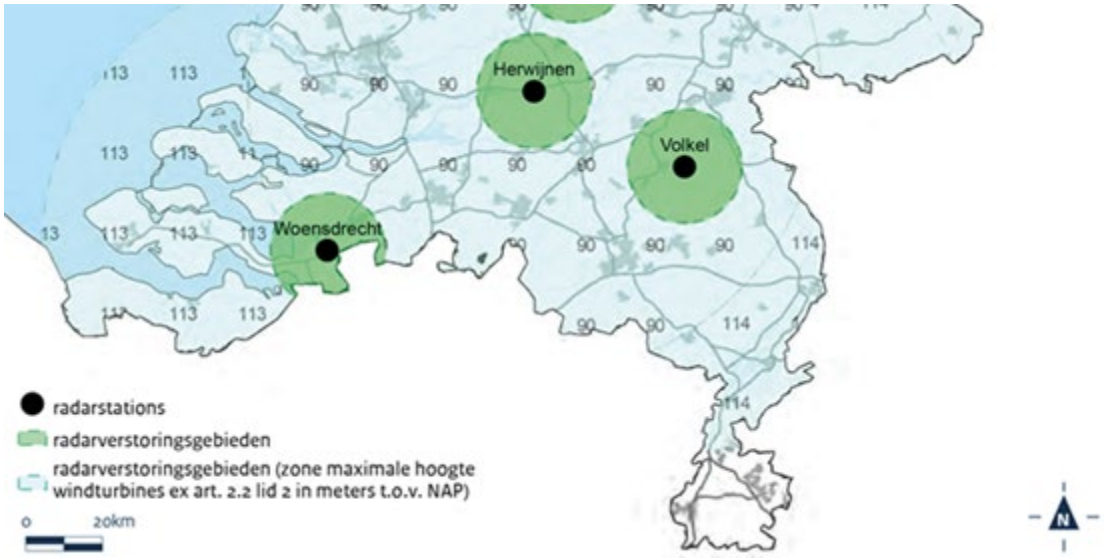
In het Barro komen de volgende veertien nationale belangen terug:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Hierna: Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

<u>Toetsing bestemmingsplan</u>

Radarstations

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer.
Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten.



Figuur 12: Uitsnede 'Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden' Bron: wetten.overheid.nl

Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is, lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten.

Conclusie
Het plangebied raakt een van de veertien nationale belangen, het betreft een radarverstoringsgebied. Aangezien in het plangebied een enkele woning mogelijk wordt gemaakt met een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; zie boven) binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de systematiek van de Ladder is vernieuwd. Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden gegeven:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:
a. bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
b. en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Ten opzichte van de 'vorige Ladder' bevat de 'nieuwe Ladder' geen treden meer. De motivatiegrond voor goede plannen blijft echter wel bestaan en het ruimtelijk verzorgingsgebied blijft leidend bij afwegingen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De voor de Ladder te hanteren definities zijn ongewijzigd gebleven, zodat de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft.
Alle nieuwe bestemmingsplannen die met ingang van 1 juli 2017 worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder. Als de Ladder niet van toepassing is op het plan, blijft wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing bestemmingsplan
Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking is daarom achterwege gelaten.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

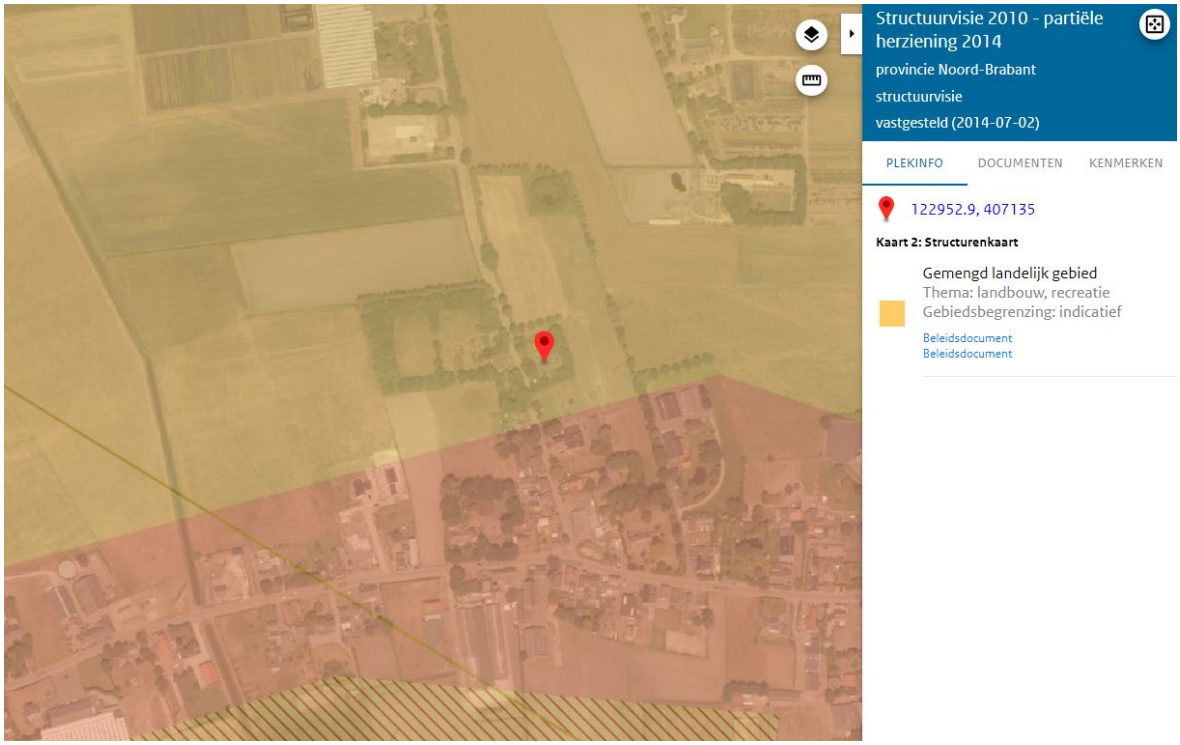
Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 en de partiële herziening 2014. Met de omgevingsvisie 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 wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's. 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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgave 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. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

De uitwerking van de ambitie in programma’s heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma’s zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de ‘Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014’.

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

In de structurenkaart (zie volgende figuur) van de SVRO is het plangebied aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning, past binnen deze structuur.



Figuur 13: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014 Bron: provincie Noord-Brabant

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. De Iov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Iov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Iov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

In de Iov zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de Iov toepassen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de relevante kaders die vanuit de Iov aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in de Iov aangegeven als 'Landelijk gebied'. Verder kent het gebied geen specifieke aanduidingen, die van belang zijn voor de ontwikkeling van een woning.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding Iov

In het landelijk gebied wordt een plattelandseconomie nagestreefd. In de Iov is bepaald dat in een landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Op basis van artikel 3.80 kan van dit verbod worden afgeweken indien het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één of meerder ruimte-voor-ruimtekavel, iedere ten behoeve van één woning indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt in Verstedelijking afweegbaar.

Ad a:

Voor de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimtewoning is een titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van de kwaliteitswinst.

Ad b:

Een bebouwingsconcentratie betreft een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint als reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied. Ook is het plangebied gelegen in de kernrandzone van de kern Oosteind. Een kernrandzone is in de Interim omgevingsverordening omschreven als een overgangszone van bestaande stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies. In paragraaf 2.2 is de ruimtelijke inpasbaarheid nader beschreven. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een bebouwingsconcentratie.

Ad c:

In paragraaf 2.2 is de landschappelijk inpassing nader beschreven. Een goede landschappelijk inpassing is verzekerd en vastgelegd in de planregels.

Ad d:
De locatie is niet gelegen in Verstedelijking afweegbaar. Verder betreft de ontwikkeling de realisatie van een ruimte voor ruimte woning in een bestaand bebouwingslint. Het is geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 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, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.
Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.
Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.3)

3.4 Gemeentelijk beleid

(Concept) Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente is bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie Oosterhout. In deze visie worden de ambities uit de Toekomstvisie 2030 geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een meer samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de toekomstvisie geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie ligt ook het gemeentelijk beleid en de opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving 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 toekomstvisie wordt gebruikt (samen met de programma's, het (sectoraal) beleid) om te 'toetsen', of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Toetsing bestemmingsplan
Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met het concept van de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Oosteind en omringend buitengebied'. De visie beschrijft geen specifieke belangrijke opgaven voor het plangebied. Wel worden enkele algemene doelstellingen benoemd, waarmee bij de ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden:

- Ontwikkeling mag geen invloed hebben op het dorpse karakter van Oosteind en wordt ingepast in het omringende landschap;
- Een woning realiseren voor zo breed mogelijke doelgroepen;
- Aandacht voor duurzaamheid door gebruik van duurzame materialen;

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het concept van de Omgevingsvisie Oosterhout.

Structuurvisie

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Figuur 15: Structuurvisie Oosterhout

Beoordeling en conclusie

Voor het realiseren van een woning in het buitengebied zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen in de visie. Het wijzigen van het perceel van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is niet in strijd met het concept van de Omgevingsvisie Oosterhout.

Woonvisie 2016 – 2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het wonen en aangrenzende beleidsvelden hebben zich sinds 2011 vele veranderingen voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid.

De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. Betaalbaarheid: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. Het sociaal domein: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. Duurzaamheid: Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn onder andere door te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
4. Bijzondere doelgroepen: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
5. Leefbaarheid / Leefomgeving: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
6. Flexibiliteit woningbouw: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

<u>Beoordeling en conclusie</u>
Het realiseren van een ruimte voor ruimte woning in het buitengebied is in overeenstemming met de Woonvisie.

Nota Parkeernormen 2019

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. De nota benoemt gewenste, heldere uitgangspunten en spelregels over hoe de gemeente Oosterhout wenst om te gaan met het definiëren van de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen van nieuwbouw-, verbouw- en transformatieprojecten. Zodat enerzijds een vertaling daarvan naar de 'parkeereis' kan plaatsvinden, die de verplichting weergeeft van de initiatiefnemers van deze projecten. En het anderzijds een goede en actuele indicatie aangeeft bij het opstellen van bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen etc. van de in te passen parkeeropgave. De parkeernormen zijn enerzijds gerelateerd aan de locatie (het gebied) waar een functie is gelegen en anderzijds gerelateerd aan de soort functie en de kernmerken daarvan (bijvoorbeeld wonen, een kantoor, winkel e.d.). Binnen de gemeente Oosterhout zijn twee gebieden genoemd:

- Zone A: Het gebied binnen het centrumtangent (centrumgebied)
- Zone B: Het gebied buiten het centrumtangent.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

Toetsing bestemmingsplan
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het woonperceel ligt in gebied Zone B. Voor vrijstaande woningen geldt in deze zone een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning (inclusief aandeel bezoek 0,3 parkeerplaatsen). Op het perceel is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren.

In het voorliggende bestemmingsplan is in een afzonderlijke regeling opgenomen, die een relatie gelegd het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2019'.

Conclusie
Is het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming de 'Nota Parkeernormen 2019'?

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie
In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').
De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. 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 ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Erfgoedkaart
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 bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

In paragraaf 4.1 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader beschreven. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

Water

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

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

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat.

Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

In paragraaf 4.3 worden de wateraspecten nader beschreven. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Groen
In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² 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 Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). De wat grotere bomen (dikker dan Ø 0,20m) worden beschermd op basis van de velvergunningsprocedure in de (Algemene Plaatselijke Verordening) APV. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten een zwaardere bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen.

In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

<u>Beoordeling en conclusie</u>
De realisatie van de woning heeft geen invloed op de hoeveelheid groen in de openbare ruimte. Compensatie is niet benodigd. Het initiatief is in lijn met het groenbeleid van de gemeente.

Milieu en duurzaamheid

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. De zorgen omtrent milieuverontreiniging en met name de klimaatverandering staan hoog op de internationale agenda en de oplossing voor dit probleem moet voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden gezocht.

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden.

Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

Naast het feit dat de gemeente een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen, willen we vooral ook meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk om het juiste gereedschap te gebruiken om het betreffende idee te realiseren. Het bestemmingsplan (en zeker ook het toekomstig omgevingsplan, dat op grond van een nieuwe Omgevingswet in de plaats komt voor het bestemmingsplan) kan daarvoor dienst doen. Dit omdat in een bestemmingsplan een concreet toetsingskader kan worden opgenomen voor toekomstige grote, maar ook kleine ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het bestemmingsplangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden.

Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:
1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;
3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.
Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota ''Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de daaruit afgeleide en vastgestelde "Routekaart energietransitie 2019-2022".

<u>Beoordeling en conclusie</u>
Het realiseren van een woning in ruil voor het afbreken van overtollige bebouwing (regeling ruimte voor ruimte) pas bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Oosterhout.

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Er blijven welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Verder zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied aanwezig. Aan het eind van de straat bevindt zich een gemeentelijk monument, het pand aan de Groenendijk 2 is een voormalige boerderij met een kern uit de negentiende eeuw. De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op dit monument.

Beleidsvisie externe veiligheid

Een gemeente kan, aanvullend op het Rijksbeleid, een beleidsvisie vaststellen. De gemeente Oosterhout heeft op 24 oktober 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, waarin de gemaakte keuzes, hun onderlinge samenhang en de consequenties van deze keuzes aangegeven zijn om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te waarborgen. De beleidsvisie externe veiligheid is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente Oosterhout omgaat met:

a. Waar risicobronnen planologisch worden toegelaten;
b. De wijze van het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten , verdergaand dan de minimale scheiding;
c. De beheersing van de risico's;
d. Het niveau van het groepsrisico;
e. De verantwoording van de veiligheidssituatie;
f. De registratie en publicatie van risicobronnen en te beschermen objecten;
g. De risicocommunicatie.

In de beleidsvisie worden gemaakte keuzes en hun onderlinge samenhang aangegeven en de consequenties van de keuzes worden duidelijk gemaakt. Deze visie is een handvat om de afstemming en sturing van processen in goede banen te leiden en planologische en milieubesluiten aan te toetsen.

In paragraaf 4.5 wordt het onderdeel 'Externe veiligheid' nader beschreven. Dit aspect vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Ruimte voor ruimte

Aanvullend op het provinciaal beleid heeft de gemeente Oosterhout vastgelegd dat de sanering (en daarmee ook de saldering) grotendeels (minimaal voor 80%) plaats moet vinden in de gemeente Oosterhout. In de bijlage is het certificaat 'Bouwtitel' van ruimte-voor-ruimte opgenomen. De titel komt voort uit de sanering van het varkensbedrijf aan de Griendsteeg 17 te Oosteind. Hierdoor wordt middels deze ontwikkeling eveneens elders in het buitengebied van gemeente Oosterhout een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

De inhoud van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gelijk gesteld met die van burgerwoningen (zijnde 750m³). In de planregels van dit bestemmingsplan is deze maximale inhoudsmaat als voorwaarde opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van de gemeente Oosterhout ten aanzien van het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning. Verder wordt verwezen naar de toetsing aan de provinciale regels op het vlak van Ruimte voor Ruimte in paragraaf 3.2.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

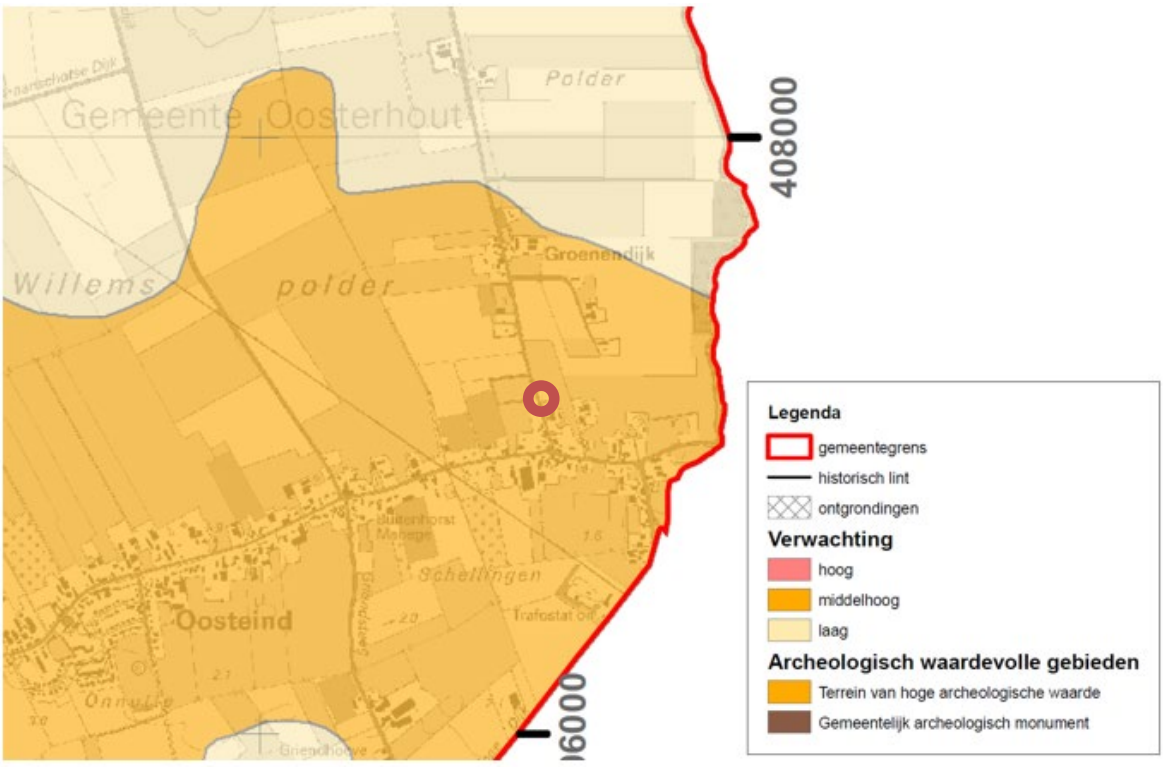
Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Toetsingskader
De gemeente Oosterhout beschikt over een eigen erfgoedkaart (vastgesteld 25 januari 2012) die de archeologische verwachtingen en archeologische cultuurhistorische waarden weergeeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een lage, middelhoge en hoge verwachting voor vindplaatsen. Deze erfgoedkaart gekoppeld aan de Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie en maakt het mogelijk archeologische en cultuurhistorische waarden een volwaardig belang te geven bij ruimtelijke planvorming. Ook worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Beoordeling
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het plangebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er is deels sprake van een bodem die verstoord is door ontgrondingen in het verleden. In het geldende bestemmingsplan is archeologische aanduiding vertaald in een dubbelbestemming archeologie, waarmee archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m².



Figuur 16: Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische verwachting met rode cirkel ter plaatse van plangebied
Bron: gemeente Oosterhout

Het plan voorziet in de uitbreiding van planologisch toegestane bouwmogelijkheden. Door Aeres Milieu is een 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen' uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna is een samenvatting van het onderzoek opgenomen:

Op basis van het uitgevoerde archeologisch booronderzoek, verkennende fase, kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied, in het grootste deel van het plangebied nog intact is. In twee boringen is een restant van de oorspronkelijke (podzol-) bodem aangetroffen in de vorm van een (restant) B-horizont / BC horizont. In vier andere boringen is nog een begraven A-horizont aanwezig wat duidt op intactheid van de bodem. In principe zouden hier nog resten vanaf het laat-paleolithicum kunnen worden aangetroffen.
Dieper ingegraven sporen kunnen hier nog aanwezig zijn. Voor alle perioden wordt de archeologische verwachting, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, gehandhaafd.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst dient te worden door de bevoegde overheid.

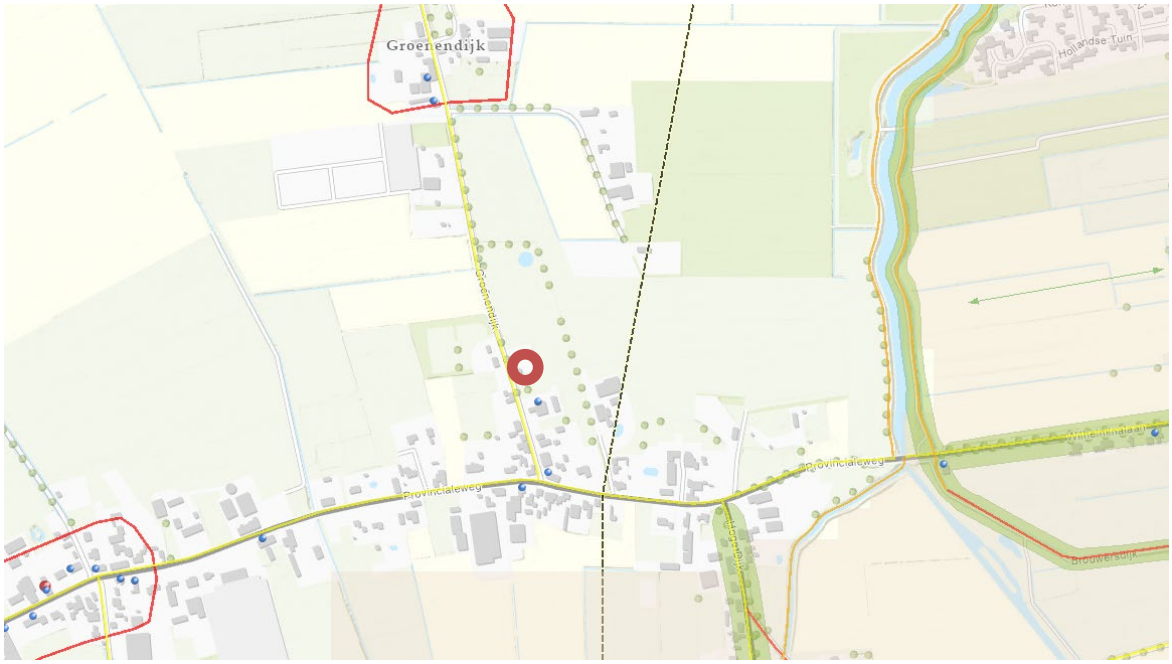
Conclusie
Op grond van de resultaten van het rapport is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het is ter plaatse niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning grondwerkzaamheden uit te voeren met een oppervlakte groter dan 100 m². De opname van een dubbelbestemming betekent dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend als in een archeologisch rapport is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of worden geschaad.

Cultuurhistorie

Toetsingskader
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Verder zijn de relevante kaartlagen van de gemeentelijke Erfgoedkaart geraadpleegd.

Beoordeling

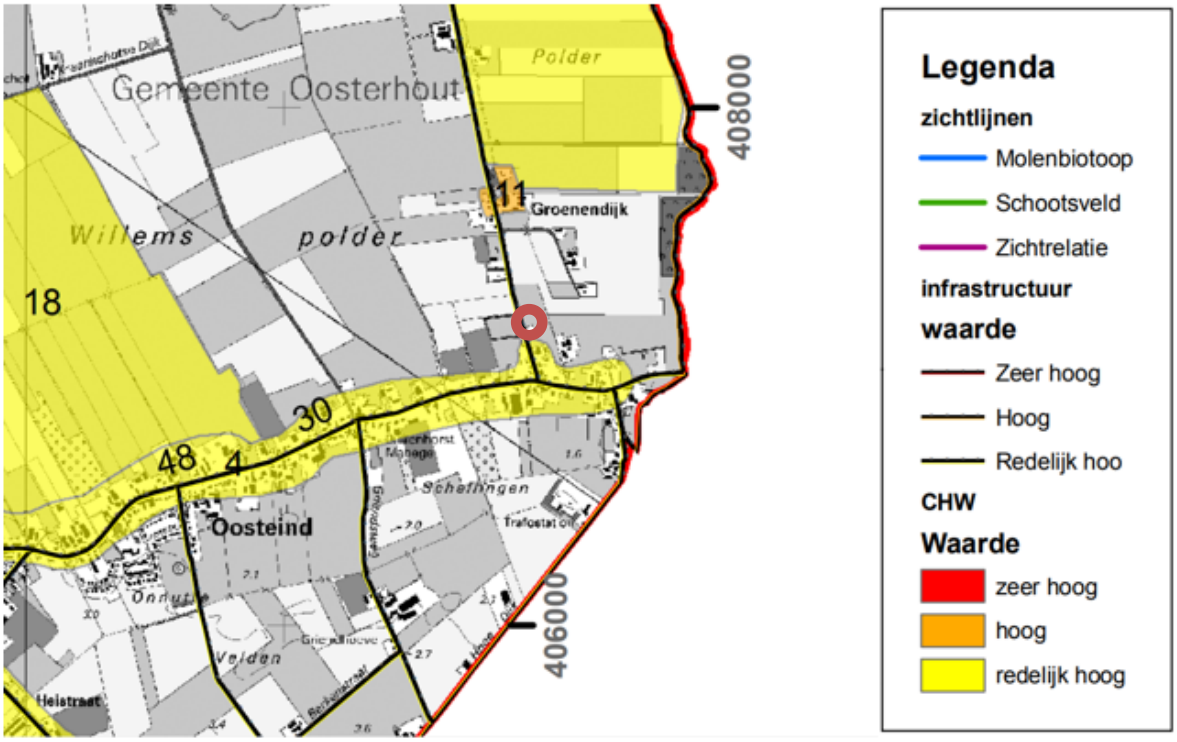
<u>Provincie</u>
Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt het plangebied in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Dragende structuren in de regio zijn: De oude dorpen en buurtschappen met akkercomplexen, groenlanden, (voormalige) heidevelden en groenstructuren. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de historische lintbebouwing langs de Provincialeweg (historische geografische lijn) van Oosteind. Verder zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch of monumentale panden aanwezig. Aan het eind van de straat bevindt zich een gemeentelijk monument, het pand aan de Groenendijk 2 is een voormalige boerderij met een kern uit de negentiende eeuw. De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op dit monument.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) met rode cirkel ter plaatse van plangebied
Bron: Provincie Noord-Brabant

<u>Gemeente</u>
Uit de gemeentelijke erfgoedkaart blijkt dat de lintbebouwing langs de Provinciale weg en voor een deel langs de Groenendijk is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Langs de Provinciale weg is al in de 13e eeuw het gehucht Oosteind ontstaan door bewoning van de ontginners van de Willemspolder. De weg vormt de verbinding tussen Oosterhout en 's-Gravenmoer. Het kronkelige verloop duidt op de ligging op een natuurlijke rug of rand. De aanduiding raakt het plangebied, maar ter plaatse van het plangebied geldt deze aanduiding niet.

De Groenendijk is op de erfgoedkaart als infrastructureel element een hoge waarde toegekend. Infrastructuur is over het algemeen het meest vaste landschapselement. Wegen en waterlopen worden niet gemakkelijk gewijzigd of verlegd. Veel van de bestaande wegen in het plangebied - met name in het buitengebied - hebben dan ook een oude oorsprong. In de loop van de tijd zijn de wegen wel veranderd in uiterlijk. Wegen zijn verhard en in een aantal gevallen verbreed. Hoewel het uiterlijk van de wegen gewijzigd is, vertelt de loop ervan nog veel over de ontwikkeling van het landschap. De Groenendijk liep langs het havenkanaal van Groenendijk. Het havenkanaal is inmiddels verdwenen. Daarmee geeft de straat nog als enige de loop van het vroegere havenkanaal aan. Het is een belangrijke structuur in de polder ten noorden van Oosteind.



Figuur 18: Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, historische geografie met rode cirkel ter plaatse van plangebied
Bron: gemeente Oosterhout

De structuur van de Groenendijk en de cultuurhistorische waarde van de lintbebouwing langs de Groenendijk worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

Conclusie
De ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande woning. De ontwikkeling heeft geen invloed op het vernietigen dan wel aantasten van waardevolle landschappelijke structuren. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Onderzoek
Door Aeres Milieu is een vooronderzoek uitgevoerd om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het vooronderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Uit de verzamelde (historische) informatie en de uitgevoerde terreininspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging.
- Ter plaatse is sinds 1959 een schuurtje aanwezig. De rest van het perceel is in gebruik als moestuin. Gebaseerd op de verzamelde gegevens wordt de onderzoekslocatie conform de NEN5740 als 'onverdacht' beschouwd.
- De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan rondom de schuur niet worden uitgesloten. De onderzoekslocatie rondom de schuur is daarom verdacht beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem. Om uit te sluiten dat er asbestverdacht materiaal in de bodem bevindt wordt geadviseerd om, bij voorkeur na sloop van het pand, een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie
Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient bij de omgevingsvergunning te zijner tijd een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden overlegd. Dit bodemonderzoek is echter in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

4.3 Water

Toetsingskader
Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van waterschappen is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m^2 gold vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie. Per 26 maart 2021 is dit gewijzigd naar 500 m^2.

Door Aeres Milieu is het onderzoek 'Onderbouwing wateraspect Groenendijk 10, Oosteind' uitgevoerd. In de onderbouwing wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna worden de onderbouwing kort beschreven.
Beoordeling

Grondwater
De gronden in het plangebied worden gekenmerkt door grondwatertrap VI. Bij grondwatertrap VI ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40 - 80 centimeter beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 centimeter beneden maaiveld.

Op basis van de verwachte bodemopbouw is een matige doorlatendheid van de toplaag aanwezig. Hieronder bevindt zich een goed doorlatend pakket. Uit gegevens van de provincie Noord-Brabant ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse tussen 80-100 cm-mv en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand op ca. 180 cm-mv te verwachten.

Bij nieuwbouw van een woning dient voldaan te worden aan een ontwateringsdiepte van 0,7 meter t.o.v. het bouwpeil. Hieraan wordt ter plaatse reeds voldaan. Voor de nieuwbouw wordt een vloerpeil van ca. 10-20 cm boven de weg geadviseerd, dus ca. 1,9 meter +NAP). Hierdoor wordt eventuele instroom vermeden. Ter plaatse van de toekomstige woning is hiervoor een lichte ophoging benodigd. Door het aanhouden van een hoger vloerpeil is geen grondwateroverlast te verwachten in het plangebied.

Oppervlaktewater
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tussen het perceel en de weg is een greppel aanwezig, die ten noorden van het plangebied overgaat in een B-watergang. De bestaande inrit tot het perceel behouden blijven. Er worden vooralsnog geen wijzigingen aan het bestaand oppervlaktewater verwacht.

Afvalwater
In de Groenendijk is een vrijvervalstelsel aanwezig waarop het bestaande pand aangesloten is. De kernen Oosterhout, Den Hout en Oosteind maken onderdeel uit van zuiveringskring Dongemond. Het ingezamelde afvalwater wordt via vrijverval riolen, gemalen en persleidingen getransporteerd naar de RWZI Dongemond. De zuiveringen zijn in eigendom, beheer en onderhoud van Waterschap Brabantse Delta.

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt gescheiden aangeleverd op het bestaand gemeentelijk vrijvervalstelsel. Tegenover de bestaande situatie is geen significante toename aan afvalwater te verwachten.

Hemelwater
De locatie is grotendeels onbebouwd (moestuin met klein bijgebouw en kas). In de huidige situatie wordt het hemelwater deels opgevangen voor het besproeien van de tuin. Het overschot stroomt over eigen terrein waar het ter plaatse in de bodem infiltreert.

In het Water- en Rioleringsplan van de gemeente Oosterhout is het gemeentelijk beleid voor nieuwbouwlocaties opgenomen. Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige regenwaterriolering hiervoor is aangelegd.

Het regenwater moet dus of in de bodem geïnfiltreerd of op oppervlaktewater geloosd worden. Hiervoor gelden enkele normen. Bij nieuwbouw van maximaal 2 woningen mag het af te voeren verhard oppervlak (schoon regenwater), mits kleiner dan 150 m^2, gewoon worden afgevoerd via de riolering. Bij nieuwbouw moet het af te voeren verhard oppervlak, mits meer dan 1000 m^2, in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater binnen een afstand van 300 meter.

Bij de planontwikkeling bedraagt het verwacht toekomstig verhard oppervlak ca. 425 m^2. Door de kleine ontwikkeling (<500 m^2 toename, nieuw beleid Waterschap) en de ligging buiten hydrologisch beschermd gebied is vanuit het waterschap geen compenserende voorziening noodzakelijk.

Het hemelwater dient op eigen perceel verwerkt te worden. Hierop kan gezien de ligging nabij de bestaande watergang tussen het perceel en de Groenendijk een overloop naar het bestaand oppervlaktewater aangelegd worden. Vanuit het water- en rioleringsplan gelden de voorwaarden:

- Bij bui 10 (ca. 40 mm in één uur) geen water op straat berekend vanuit een leidingstelsel.
- Bij bui 100 (ca. 70 mm in één uur) geen inundatie vanuit open waterberging (o.a. wadi) of watergang.

Voor de toename aan verharding dient de voorziening op eigen perceel ca. 9,4 m^3 (=40 mm x 235 m^2) te kunnen verwerken, waarbij een hoeveelheid van ca. 16,5 m^3 (=T100 = 70 mm x 235 m^2) geen wateroverlast veroorzaakt.

Het dakwater van de woning kan bovengronds afvoeren in bijvoorbeeld een grindgoot of via traditioneel leidingwerk naar een aan te leggen hemelwatervoorziening.
Ter plaatse is een matige tot goede infiltratiesnelheid te verwachten (0,5-1 meter per dag). Gezien de verwachte GHG op ca. 80-100 cm-mv. gaat de voorkeur uit naar bovengrondse infiltratie in de bodem.
Bovengrondse mogelijkheden zijn de aanleg van een 'verlaagde' tuin of het aanleggen van een greppel. De grootte is afhankelijk van de diepte en het type voorziening. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om de retentie aan te leggen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van een woning. Om te voldoen aan de watertoets wordt deze waterparagraaf gezamenlijk met de onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

4.4 Natuur

Toetsingskader
De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Aeres Milieu is een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. De quickscan geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Langstraat' ligt op een afstand van circa 4,2 kilometer van het plangebied. Op 8,2 kilometer afstand ligt Natura 2000-gebied Biesbosch (tevens Wetland Biesbosch Zuidwaard). Het plangebied ligt op een afstand van 9,2 kilometer van Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied, evenals Wetlands.

De bouw en het gebruik van de woning leiden tot enige stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied, en de kleinschaligheid van de ingreep wordt in de Quickscan gesteld dat geen significante effecten op bovengenoemde (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebieden wordt verwacht.

Op circa 270 meter ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit bestaat uit het beheertype 'Houtwal en houtsingel'. Het is onwaarschijnlijk dat de plannen een negatief effect hebben op het NNB.

Beoordeling soortenbescherming
In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vogels en zoogdieren
De daken en wanden van de broeikasjes zijn enkelwandig. Het voormalig gasverdeelhuisje heeft geen open stootvoegen en een betonnen dak dat een bitumen laag heeft, zonder kieren. Vleermuizen en vogels kunnen de bebouwing dus niet in. In het plangebied zijn geen holle bomen aanwezig. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn afwezig, maar waarschijnlijk broeden er in het broedseizoen wel algemeen voorkomende vogels zoals de merel in de opgaande vegetaties in het plangebied. 'Internationaal beschermde soorten' zijn niet aangetroffen. De potentiële nestlocaties ter plaatse staan beschreven in het onderzoek. Er zijn geen nesten en sporen aangetroffen bij de veldinspectie, derhalve is hiervoor ook geen kaart met de broedplaatsen opgenomen.
Voorafgaand aan werkzaamheden dient altijd te worden gecontroleerd op eventuele nesten of sporen van dieren.

Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Planten
In het plangebied zijn alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen.

Amfibieën en andere soorten
Wateren die als voortplantingswater voor amfibieën kunnen dienen, zijn niet aanwezig. Wel is het mogelijk dat meerdere algemene amfibieënsoorten de begroeide delen van het plangebied als landhabitat gebruiken. Reptielen zijn afwezig en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

Conclusie
In de Quickscan Wet natuurbescherming is aangegeven dat de ontwikkeling waarschijnlijk geen effect heeft op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Om elk risico uit te sluiten is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te bepalen. De stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling mag met niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar toenemen in vergelijking met de feitelijk situatie.

De regelgeving ten aanzien van stikstof wijzigt continue. Zo is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in maart 2021 goedgekeurd door de Eerste Kamer. De inwerkingtreding van deze Stikstofwet is voorzien op 1 juli 201. De wet regelt onder andere een partiele vrijstelling voor de bouwsector (alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg) van de natuurvergunningplicht als bedoeld in art. 2.7, lid 2, Wnb.

Met behulp van de Aerius-calculator is de relevante stikstofemissie van het gebruik van de woning berekend. Per 1 juli 2018 dienen nieuwbouwwoningen aardgasloos gerealiseerd te worden. Stikstofemissie van woningen tijdens de gebruiksfase wordt derhalve alleen veroorzaakt door het toegenomen aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd, waarbij als uitgangspunt een toename van 8 verkeersbewegingen per

etmaal is genomen. Al deze verkeersbewegingen zijn in zuidelijke richting over de Groenendijk, naar de Provincialeweg. Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase geen depositieresultaten oplevert boven 0,00 mol/ha/jaar. Het plan heeft geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.5 Milieu-aspecten

Externe veiligheid

Toetsingskader
Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast is de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017 van de gemeente Oosterhout van toepassing.

In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10^{-6} /jr.

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6}/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet de PR 10^{-6}/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

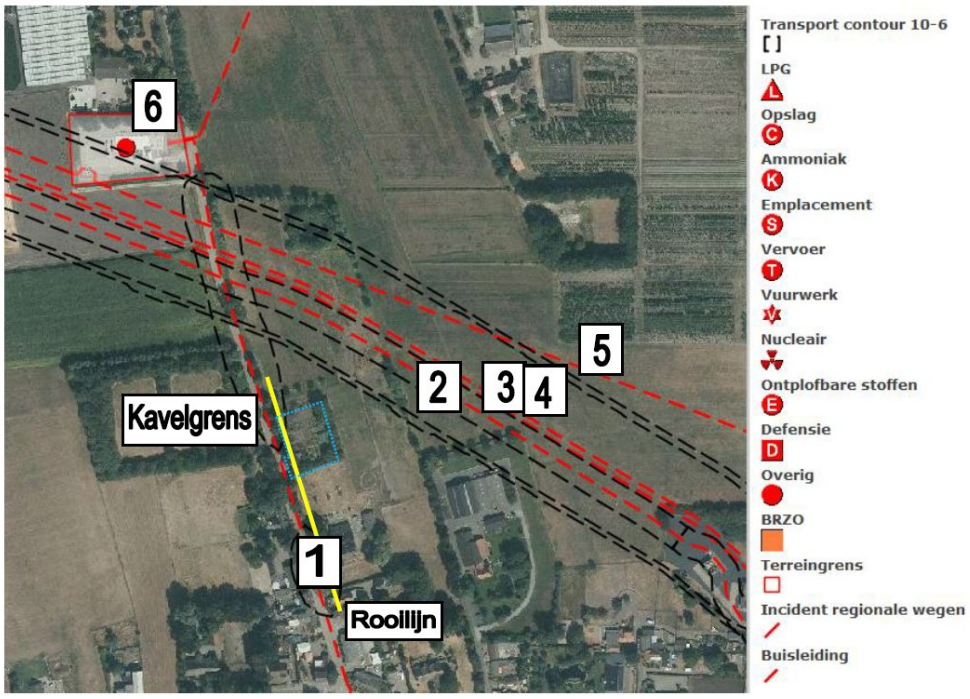
Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10-6/jr. dat wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt.

In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

In de beleidsvisie van de gemeente Oosterhout is opgenomen dat in het invloedgebied van een buisleiding voor aardgas in principe geen nieuw kwetsbaar object mag worden toegelaten. De gemeente heeft beleidsvrijheid om onderbouwd van dit uitgangspunt af te wijken.

Door Aeres Milieu is een quickscan Externe Veiligheid uitgevoerd. Doel van de quickscan is om te kijken welke risico's in de omgeving aanwezig zijn en/of nader onderzoek nodig is in verband met de verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling
Met behulp van de nationale risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicovolle wegen, buisleidingen en/of inrichtingen nabij het bouwplan. In de volgende afbeelding is een overzicht opgenomen van de risicobronnen nabij het plangebied met in blauw het plangebied en in geel de toekomstige rooilijn.



Figuur 19

De inventarisatie heeft geresulteerd in onderstaande overzicht van de rondom aanwezige risicobronnen:

Nr	Locatie	Stofcategorie	Afstand tot bouwplan [m]	Invloedsgebied GR[m]
1	Buisleiding Z-521-01 Gasunie buitendiameter 159 mm, werkdruk 40 bar	Aardgas	10	70
2	Buisleiding PPS buitendiameter 219 mm, werkdruk 60 bar	K1	65	29
3	Buisleiding rrp-l6; NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij buitendiameter 610 mm, werkdruk 62 bar	K1	75	45

4	Buisleiding rrp-l9; NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij buitendiameter 914 mm, werkdruk 43 bar	K1	80	45
5	Buisleiding A-531 Gasunie buitendiameter 457 mm, werkdruk 66,2 bar	Aardgas	100	240
6	Gasdrukregel-en meetstation Groenendijk 27	Aardgas	200	25

Buisleidingen

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van twee buisleiding van de Gasunie. Ter plaatse van de buisleiding voor gas geldt een 4 meter brede risicozone. Vanwege het gevaar op een explosie of fakkelbrand is het ongewenst om nieuwe kwetsbare objecten toe te staan binnen het invloedsgebied voor aardgas. In goed afgewogen, uitzonderlijke gevallen kan daarvan afgeweken worden. De beperkingen bij buisleidingen bij verspreide woningen met een beperkte omvang zijn niet zodanig dat de bouwmogelijkheden van (beperkt) kwetsbare objecten en overige bouwwerken daarvan grote hinder ondervinden. Verder heeft het college de afweging gemaakt in dit specifieke geval dat de mogelijk gewekte verwachtingen zwaarder wegen dan het wonen binnen het invloedsgebied van de buisleiding.

De 100 %-letaliteitsafstand voor de gasbuisleidingen bedraagt voor *nr. 1* 50 meter en voor *nr. 5* 110 meter. Ter plaatse van het perceel is direct nabij de Groenendijk een buisleiding (Z-521-01 van Gasunie) met een plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Binnen deze contour is het risico op overlijden door een ongeval groter als bij de contour (PR 10^{-6}). De kans op een zwaar ongeval binnen deze contour is 1 op een miljoen. Vanwege het gevaar op een explosie of fakkelbrand is het ongewenst om nieuwe kwetsbare objecten toe te staan binnen het invloedsgebied voor aardgas.

In goed afgewogen, uitzonderlijke gevallen kan daarvan afgeweken worden. De beperkingen bij buisleidingen bij verspreide woningen met een beperkte omvang zijn niet zodanig dat de bouwmogelijkheden van (beperkt) kwetsbare objecten en overige bouwwerken daarvan grote hinder ondervinden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 woning (kwetsbaar object). De personendichtheid in het gebied neemt, uitgaande van de standaard personendichtheid (defaultwaarde), toe tot 2,4 in de nacht en 1,2 in de dag. Voor wat betreft het groepsrisico neemt de personendichtheid zeer beperkt toe (<1). Omdat de woning in het buitengebied ligt, mag worden aangenomen dat het bouwplan een te verwaarlozen bijdrage levert op het groepsrisico. Verder wordt de woning oostelijk op het perceel (buiten de risicocontour) gerealiseerd.

Verder heeft aanvullend overleg met de Gasunie plaatsgevonden. Gasunie heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw op het perceel Groenendijk 10 te Oosteind o.b.v. het aangeleverde planvoorstel met bebouwing oostelijk van de rooilijn. In de uitvoering dient men rekening te houden met de volgende belangrijke onderwerpen:

- Het kruisen van de gastransportleiding i.v.m. aanvoer materialen door bouwverkeer. Wanneer dit onvermijdelijk is, dient opnieuw contact gelegd te worden met Gasunie over de voorwaarden.
- Het (op)nieuw aanleggen van infrastructuur t.b.v. gas, elektra en water.

De gasleiding is met de bijbehorende belemmeringenstrook op de verbeelding aangeduid en in de planregels is het wettelijk kader voor deze strook beschreven. Het toekomstig object wordt buiten de belemmeringenstrook opgericht.

De woning is gelegen binnen de 100 %-letaliteitszone. Dat betekent dat in het geval van een calamiteit met de buisleiding met het scenario explosie en mogelijk fakkelbrand 100 % van de aanwezige personen zullen overlijden. Er is dan een verwaarloosbaar handelingsperspectief. De kans op een calamiteit is erg klein indien de buisleiding niet van buitenaf wordt beschadigd (graven, wortels, etc.).

Door in het bestemmingsplan de leidingstrook, aanvullende bouwregels en -mogelijkheden en de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van (grondroerende) werkzaamheden en niet strijdig met de veiligheid zijnde, op te nemen, zijn middels de planregels de belangen en het voorkomen van eventuele schade aan de buisleiding geborgd.

Inrichtingen en wegen
In de omgeving van het plangebied zijn geen Besluit externe veiligheid inrichtingen-inrichtingen gelegen en/of wegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid, er geen belemmeringen bestaan voor realisatie en in gebruik name van een woning. Het (Standaard) advies van het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant wordt op basis van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Geluid

Toetsingskader
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing indien het plan betrekking heeft op een nieuw of te wijzigen geluidgevoelig object die moet worden beschermd tegen de geluidbronnen van een weg, het spoor of de industrie. Omdat het plangebied niet nabij een industrieterrein of spoorweg is gelegen worden die geluidbronnen verder buiten beschouwing gelaten.

Op grond van art. 74 Wgh zijn voor wegen geluidzones vastgesteld. Voor een weg gelegen in stedelijk gebied met maximaal 2 rijstroken is de geluidzone 200 meter breed, gerekend van de rand van de weg. Wegen waarop de maximaal toegestane snelheid lager is dan 50 km per uur en woonerven zijn uitgezonderd voor toetsing aan de Wet geluidhinder. Dergelijke wegen worden wel betrokken om een afweging te kunnen maken voor een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast moet het woon- en leefklimaat worden gekarakteriseerd. Daarbij is de totale geluidbelasting vanwege alle geluidbronnen van belang. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van de classificatie methode Miedema waarbij geen rekening wordt gehouden met een wettelijke aftrekcorrectie.

Door de gemeente Oosterhout is een geluidsnotitie wegverkeerslawaai opgesteld. De notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Beoordeling
Omdat de precieze invulling van het bouwplan nog niet duidelijk is, zijn in de notitie de geluidcontouren bepaald op basis van het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' zonder rekening te houden met de afscherming van gebouwen in het plangebied. Dit is voor iedere toegestane hoogte uitgevoerd.

Uit de berekening van de geluidbelasting vanwege geluidgezoneerde wegen op de woonkavel (1 woning) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de Groenendijk (max. 53 dB).

Het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet (financieel) doelmatig. Vóór het vaststellen van de herziening van het plan moet het college een besluit hogere waarde vaststellen gebaseerd op de berekenende geluidcontouren in de notitie voor het gebied in het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en voor zover die waarde hoger is dan 48 dB en niet hoger is dan 53 dB.
Het woon- en leefklimaat voor de woning is te karakteriseren als redelijk tot matig (54 tot 58 dB) bij een hoogte van 4,5 m, zonder wettelijke aftrekcorrectie.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

Toetsingskader
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen). Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en leefklimaat en mag het nieuwe geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OU_E/m^3). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemeen geldende vaste afstanden en vaste afstanden voor veehouderijen met dieren zonder emissiefactor. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt.

In de voorliggende situatie is sprake van een ruimte-voor-ruimte woning zodat in het kader van de Wgv alleen vaste afstanden gelden. De afstanden bedragen:
- 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

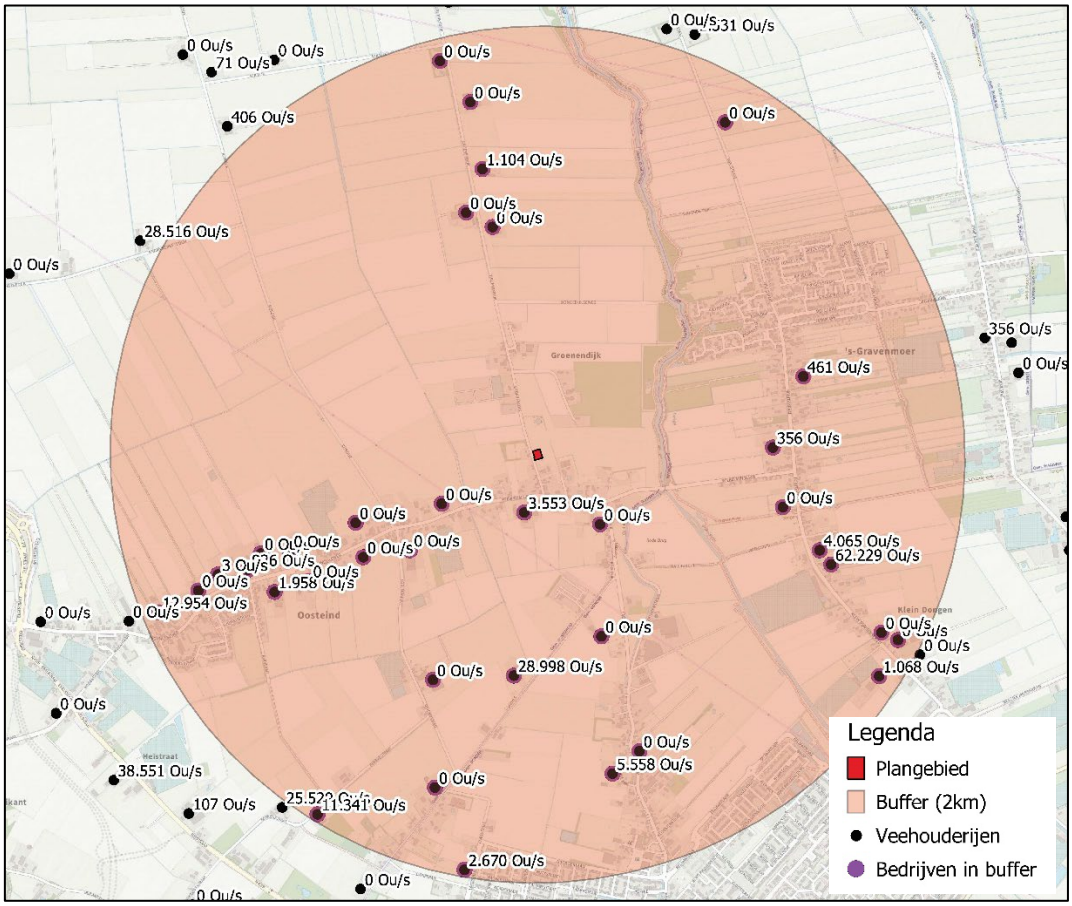
In het beleid van de gemeente Oosterhout is opgenomen dat binnen de standaard afstand geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegestaan. Voor intensieve veehouderijen geldt dat binnen de 3 OU_E/m^3 voorgrondbelasting en 6,5 OU_E/m^3 achtergrondbelasting geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegestaan. In die situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling of een veehouderij niet (aanvullend) wordt beperkt in zijn mogelijkheden wordt gekeken of er sprake is van tussenliggende bestaande woningen. In geval van ruimte-voor-ruimte woningen is geen sprake van een (aanvullende) beperking voor een veehouderij indien zich binnen de genoemde vaste afstanden geen veehouderijen bevinden.

Beoordeling
Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. Een toetsing is daarom aan de orde. Aangezien sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning is in het kader van de Wgv uitsluitend toetsing aan de vaste afstanden aan de orde. Het geurgevoelig object bevindt zich buiten de bebouwde kom, zodat een vaste afstand van 50 meter aan de orde is.

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan de Provincialeweg 184 te Oosterhout. De afstand van het nieuwe geurgevoelig object tot de grens van het perceel Provincialeweg 184 bedraagt 175 meter. Alle overige veehouderijen bevinden zich op grotere afstand. Hiermee kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de vaste afstand geldt voor een ruimte-voor-ruimte woning.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de woning zijn de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting van belang. De voorgrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van de bepalende intensieve veehouderij en de achtergrondbelasting is de cumulatieve geurbelasting ten gevolge van alle intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant, Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven), meerdere veehouderijen. Deze bedrijven kunnen uitgesplitst worden in veehouderijen met dieren met emissiefactoren (intensieve veehouderijen) en veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden (niet intensieve veehouderijen). Binnen een straal van 2 km bevinden zich 15 intensieve veehouderijen De onderstaande figuur geeft de positie van deze 15 intensieve veehouderijen ten opzichte van het plangebied.

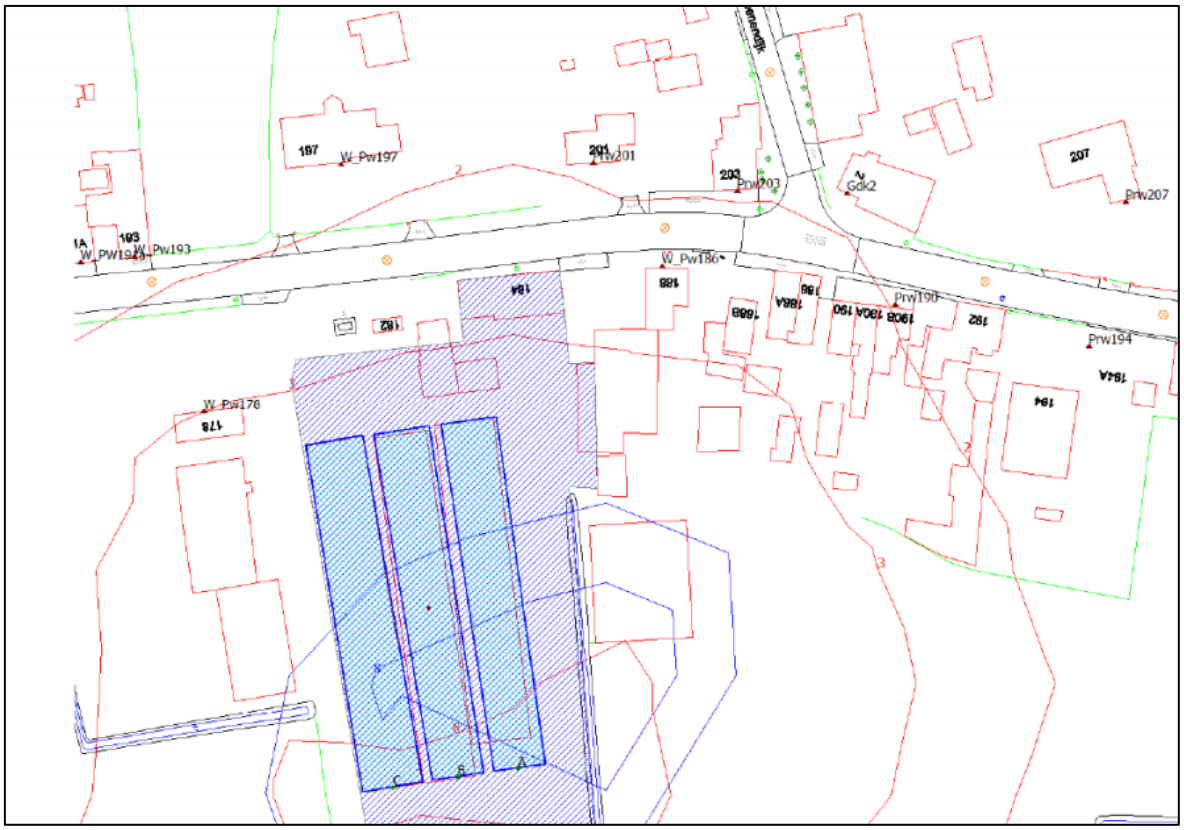


Figuur 20: Geuremissie Bron: Web bvb

De voorgrondbelasting mag maximaal 3 OU_E/m^3 bedragen en de achtergrondbelasting maximaal 6,5 OU_E/m^3 (geurbeleid gemeente Oosterhout). De veehouderij aan de Provincialeweg 184 is de dichtstbij gelegen intensieve veehouderij. De figuur op de volgende pagina geeft de geurcontour van deze intensieve veehouderij weer. Uit deze afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen ruim buiten de geurcontour van 2 OU_E/m^3. Op basis van de plaatselijke situatie (weinig intensieve veehouderijen in de directe omgeving) mag worden aangenomen de achtergrondbelasting niet hoger is dan 6,5OU_E/m^3. Aangezien wordt voldaan aan de eis ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting uit het gemeentelijk beleid, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is de woning op die locatie toegestaan.

Eerder is reeds aangegeven dat de dichtstbij gelegen veehouderij, de veehouderij aan de Provincialeweg 184 te Oosterhout betreft. De nieuwe woning betreft een ruimte-voor-ruimte woning buiten de bebouwde kom zodat uitsluitend toetsing aan een vaste afstand van 50 meter aan de orde is.

De afstand tot de dichtbijgelegen veehouderij bedraagt 175 meter. Voor deze veehouderij en daarmee voor alle veehouderijen in de omgeving vormt de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning geen (aanvullende) beperking.



Figuur 21: Geurbelasting Provincialeweg 184 Bron: gemeente Oosterhout

Conclusie
Aangetoond is dat voldaan wordt aan de vaste afstanden uit de Wgv die gelden voor ruimte-voor-ruimte woningen. Verder is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woning geen aanvullende beperking vormt voor de omliggende veehouderijen.

Het milieuaspect geur en veehouderij vormt geen beperking voor de realisatie van de woning.

Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling
Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren.

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.
In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van één nieuwe woning, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Dat betekent dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse verwaarloosbaar is. Daarom is er geen uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Gelet op de ligging in het buitengebied aan een rustige weg kan dan ook ruimschoots voldaan aan de wettelijke grens- en richtwaarden van de Wet milieubeheer.

Conclusie
Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse verwaarloosbaar is. Daarom is er geen uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Gelet op de ligging in het buitengebied aan een rustige weg kan dan ook ruimschoots voldaan worden aan de wettelijke grens- en richtwaarden van de Wet milieubeheer.

Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De aangegeven richtafstanden in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Beoordeling
De omgeving van het plangebied moet worden gekenschetst als een rustig gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied opgenomen. Per bedrijf zijn de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

Adres:	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Indicatieve afstand	Afstand tot plangebied
Provincialeweg 203	Bakkerij	10 m	130 m
Provincialeweg 193	Groothandel in cosmetica	30 m	170 m
Provincialeweg 194	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden)	30 m	209 m
Provincialeweg 211	Opslag verhuurbedrijf in materiaal voor horeca en evenementen	30 m	64 m
Groenendijk 27	Meet- en regel-station (nutsbedrijf)	50 m	195 m

Uit de voorgaande tabel blijkt dat aan de richtafstand van de omliggende bedrijven voor een rustig gebied wordt voldaan.

Conclusie
De realisatie van een woning levert geen beperkingen voor de bedrijven in de omgeving en de bedrijven in de omgeving belemmeren de realisatie van een woning niet. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit initiatief.

M.e.r.- regelgeving

Toetsingskader
Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.
Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de grenswaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn (alleen niet in dit geval). De toets dient door (of in opdracht van) het bevoegd gezag te worden uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:
- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling
De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Omdat de drempelwaarden met de bouw van een woning niet worden overschreden, moet conform artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit.

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van één woning. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie
Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. In het collegebesluit bij de vrijgave van het ontwerpbesluit moet het college besluiten dat geen milieueffectrapport is vereist gelet op het gestelde in de Toelichting daarover (m.e.r-beoordeling).

4.6 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen.

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Verder dient de woning gasloos te worden uitgevoerd.
Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

4.7 Overige aspecten

Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in deze onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

5 Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het buitengebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van '2020.2r' gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details.
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

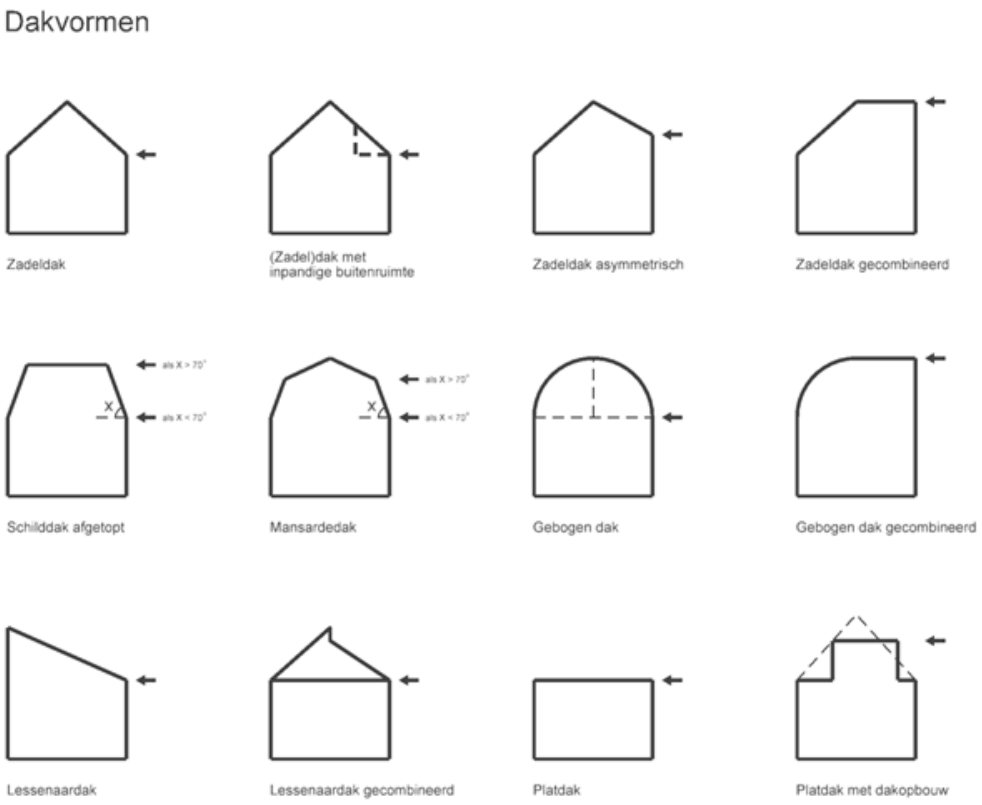
Opzet regels
De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:
- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

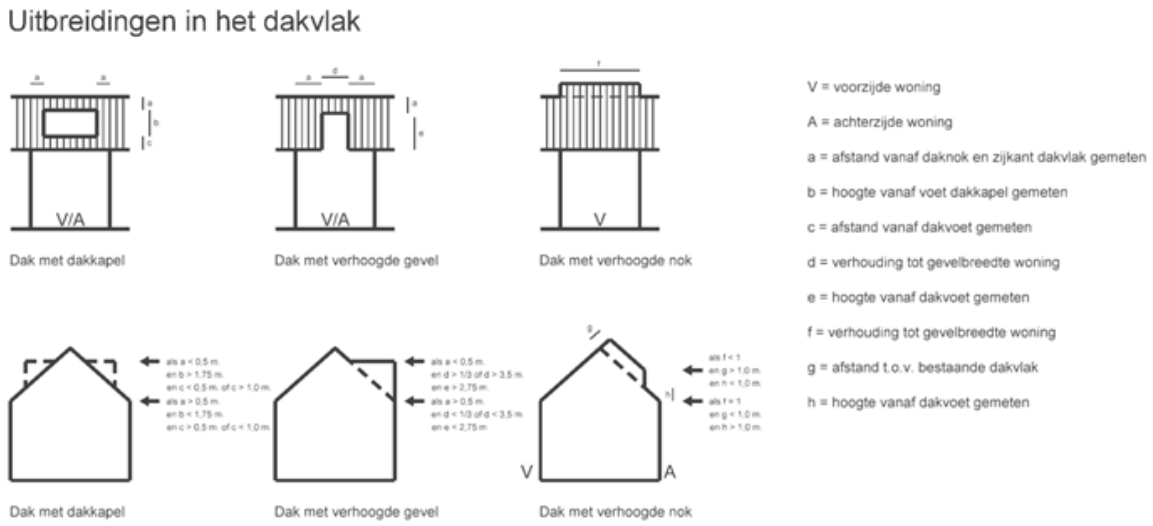
De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.
Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Bepalen goothoogte
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:



Figuur 22: dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte



Figuur 23: toelaatbare uitbreidingen in het dakvlak

Toelichting bestemmingen
Hieronder worden de voorkomende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen kort toegelicht.

<u>Tuin</u>
De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Overige zone - landschappelijke inpassing
Voor een correcte landschappelijke inpassing is aan meerdere zijden van het plangebied een strook op de verbeelding aangeduid. In dit gebied dient de landschappelijke inpassing een plek te krijgen. Het gebruik van de toekomstige woning is pas toegestaan, nadat uitvoering is gegeven de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het erfbeplantingsplan.

<u>Wonen</u>
De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief dagrecreatief medegebruik, erfbeplanting, en landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen. Er is ter plaatse van het plangebied slechts één woning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Gevellijn
In de op de verbeelding aangeduide gevellijn dient het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Overige zone - landschappelijke inpassing
Voor een correcte landschappelijke inpassing is aan meerdere zijden van het plangebied een strook op de verbeelding aangeduid. In dit gebied dient de landschappelijke inpassing een plek te krijgen. Het gebruik van de toekomstige woning is pas toegestaan, nadat uitvoering is gegeven de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het erfbeplantingsplan.

Wetgevingzone - omgevingsvergunning openheid
De aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' geldt voor de noordelijke helft van het perceel ten behoeve van het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid.

Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak
In dit artikel wordt onder a. de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand/ twee-aaneen/ aaneengebouwd/ gestapeld/patiowoning) bepaald. Onder b t/m d zijn regels m.b.t. de situering, goot- en bouwhoogte van de gebouwen in het bouwvlak opgenomen. In artikel 4.3.1 zijn afwijkende regels opgenomen die gelden voor de 3 meter zone langs de zijdelingse perceelsgrens.

Bijbehorende bouwwerken bij woningen
In dit artikel zijn de oppervlakte, de situering, goot- en bouwhoogte en de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Leiding - Gas
De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse buisleiding voor het transport van (droog) aardgas. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de buisleiding. Voor het afwijken van de bouwregels voor een gebouw of bouwwerk ten dienste van de bestemming, is een omgevingsvergunning vereist.

Waarde – Archeologie
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven.
Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

6 Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

6.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaatsgevonden.
Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

6.2 Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.
Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden bezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

6.3 IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum.
Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het toevoegen van een nieuwe woning. Het plan betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime voor het plangebied is geactualiseerd. De toekomstige ontwikkeling is positief bestemd.

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog
In 2022 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden persoonlijk bezocht om een toelichting te geven op het initiatief. De resultaten van de gesprekken zijn opgenomen in een verslag dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Er zijn geen specifieke afspraken of voorwaarden voor de ruimtelijke procedure uit het overleg naar voren gekomen.

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro
In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De ontvangen reacties vanuit het Waterschap en de Veiligheidsregio zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Naar aanleiding van het wateradvies is de bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin aangepast met het opnemen van "water- en waterhuishoudkundige doeleinden".

AGEL adviseurs ruimte infra bouw milieu

nu onderdeel van Stantec

samen onze omgeving creëren

Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10)

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Tuin	18
Artikel 4	Wonen	20
Artikel 5	Leiding - gas	24
Artikel 6	Waarde - Archeologie	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 10	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**33**
Artikel 11	Overgangsrecht	33
Artikel 12	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10) met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz29BG2013-ON01 van de gemeente Oosterhout;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.BSPhz29BG2013-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van activiteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning of een daarbij behorend bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen kapsalons zijn toegestaan en geen detailhandel (waaronder een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (internethandel) of vergelijkbare functies) is toegestaan. Wel is toegestaan detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uit de uitoefening van het betrokken aan huis verbonden beroep of het hebben van een kantoorfunctie als onderdeel van een internethandel;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevelrooilijn:

de van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georienteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak.

1.8 afhankelijke woonruimte

een deel van de (bedrijfs)woning of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning, dat qua ligging een ruimtelijke en planologische eenheid vormt met die woning en waarin een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.9 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:

een voorziening, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

1.13 bedrijf:

een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of vervoeren van goederen.

1.14 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.16 bedrijfswoning:

een woning, bij een bedrijf of instelling, bestemd voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die op dat bedrijf of instelling werkzaam is en al dan niet toezicht houdt;

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.18 bestaand:

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.30 boveninsteek oever:

de bestaande snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

1.31 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.32 dagrecreatie:

activiteiten overdag ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.33 dak:

iedere bovenbeeindiging van een gebouw.

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; internethandel zonder de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt is hieronder niet begrepen;

1.35 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.36 extensief dagrecreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, picknicken, kanoën, survivaltochten, die niet bedrijfsmatig van aard is en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ondergeschikt is aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiken en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;

1.37 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.39 gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.40 gevellijn:

een op de plankaart aangegeven lijn waarop een gevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd;

1.41 gevelvlak:

het verticale vlak waarin de hoofdvlakken van een gevel zich bevinden.

1.42 groepsrisico:

de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als echtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.43 hoofdfunctie:

de belangrijkste functie waarvoor een gebouw mag worden gebruikt.

1.44 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.45 horeca:

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een seksinrichting, onderscheiden in de volgende horecacategorieën:

1. horecacategorie 1:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie

met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel)-restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een zelfstandig maaltijdafhaalcentrum;

2. horecacategorie 2:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

3. horecacategorie 3:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

4. horecacategorie 4:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.46 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van één of meer personen die in vast verband samenleven, en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.47 internetwinkel:

het bedrijfsmatig via website's te koop aanbieden van goederen, alsmede het opslaan, verkopen en/of (af)leveren van deze goederen, waarbij de goederen niet ten verkoop worden uitgestald.

1.48 invloedsgebied:

gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.49 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;

1.50 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°.

1.51 kunstwerk:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijken.

1.52 kwetsbaar object:

een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.53 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.54 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.55 legaal:

in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.56 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.57 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.58 nevenactiviteiten:

het door de eigenaar / exploitant van het ter plaatse gevestigde bedrijf ontplooien van activiteiten bij de hoofdfunctie van de bestemming die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen, die ingevolge de geldende bestemming is toegestaan, maar wel daaraan (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt zijn;

1.59 niet-zelfstandige woonruimte:

een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte;

1.60 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik, gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten, dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.61 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.62 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal één wand.

1.63 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg of de toekomstige weg ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil / of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.64 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een risicovolle inrichting of in de nabijheid van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.65 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

1.66 recreatief verblijf:

verblijf, al dan niet door een wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

1.67 ruimtelijke kwaliteit:

waardering van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.68 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.69 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.70 stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing in relatie tot de omgeving.

1.71 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, het laten uitvoeren of in uitvoering geven.

1.72 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.73 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.74 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.75 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

1.76 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde sloot;

1.77 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.78 wonen:

het bewonen van een woning, door niet meer dan één huishouden.

1.79 woning / wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

1.80 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.3 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en deze niet binnen de aanduiding 'Overige zone - landschappelijke inpassing' is gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en groenvoorzieningen bij woningen;
b. inritten;
c. parkeren;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
f. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;

één en ander overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

Landschappelijke waarden

a. De gronden, welke nader zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.
b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' het beleid is gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.;
b. de bouwhoogte van overige tuinmeubilair, zoals vlaggenmasten, pergola's, etc. mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen voor de voorgevel van het deel van een woning, dat gezien de bouwhoogte, als belangrijkste onderdeel van de woning kan worden aangemerkt;
b. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
c. het gebruik van objecten als beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor het parkeren van motorvoertuigen voor de voorgevel van een woning, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet wordt verminderd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief dagrecreatief medegebruik;
f. erfbeplanting;
g. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder tuinen, erven en perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bestemmingsvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 50 m^2;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig (w.o. afwikkeling verkeer) en milieukundig (w.o. geur) aanvaardbaar;
9. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving, waaronder voor het aspect geur.

b Landschappelijke waarden

a. De gronden, welke nader zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘overige zone - landschappelijke inpassing’ mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.
b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' het beleid is gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

a. er is maximaal één woning toegestaan per bestemmingsvlak; toevoeging van een woning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak;
b. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m^3, met dien verstande dat:
    1. de inhoud van een gesplitste woning niet mag worden vergroot;
    2. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
    3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m. ;
e. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m. Indien de perceelsgrens is gelegen in water, wordt deze maat gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;
f. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met een kap;
g. één van de gevels van het hoofdgebouw dient op de, zoals op de verbeelding aangegeven, gevellijn te worden gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Bijbehorende bouwwerken bij de woning voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt maximaal 100 m^2;
b. deze gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de woning;
d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor of op de voorgevelrooilijn van de woning:
    1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
b. achter de voorgevelrooilijn van de woning:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.;
c. met dien verstande, dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' geen bouwwerken zijn toegestaan.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting verwerking van hemelwater op eigen terrein

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw kan pas worden verleend indien vaststaat dat op eigen terrein wordt voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De bergings-/infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 7 m³ per 100 m² oppervlakte verharding. Van deze norm kan alleen afgeweken worden als er een onderbouwing gegeven wordt van de (technische) onmogelijkheden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder e, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
b. detailhandel;
c. horeca;
d. het uitoefenen van bed & breakfast;
e. buitenopslag ten behoeve van activiteiten naast het wonen;
f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
h. het gebruik van objecten buiten het bouwvlak als beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object;
i. het gebruik van gronden zoals bedoeld in artikel 4.1, indien en voor zover de landschappelijke inpassing conform het bepaalde in artikel 4.4.2 niet is gerealiseerd dan wel niet wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden;

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van wonen en de daarbij behorende functies in gebruik worden genomen, indien:

a. de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden, één en ander zoals weergegeven in een erfbeplantingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder d, een bed & breakfast toestaan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

a. er moet sprake zijn van een bestemmingsvlak 'Wonen', waarop minimaal één woning is toegestaan;
b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 100 m^2;
c. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
d. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
e. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
h. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

4.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woonruimte is gelegen binnen een bestemmingsvlak ‘Wonen’;
b. ingeval van een bijbehorend bouwwerk is de afhankelijke woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de woning;
c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als afhankelijke woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m^2;
d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
g. de situering van de afhankelijke woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
h. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

Artikel 5 Leiding - gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - gas' aangewezen gronden voor in de tabel 5.1a weergegeven leidingen zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van de in tabel 5.1a genoemde gevaarlijke stoffen, met daarbij behorende diameter en maximale werkdruk, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas' met de bijbehorende belemmeringenstrook.

Tabel 5.1a

Leiding	Product	Buiten-diameter (inch)	Minimale wanddikte (mm)	Materiaal soort	Maximale werkdruk (bar)	Minimale grond-dekking (cm)
Leiding - Gas	Aardgas (droog)	6	4,5	staal grade B	40	40

De afstand, waarop het plaatsgebonden risico 10^{-6}/jaar bedraagt en het invloedsgebied, vanwege de betreffende buisleiding, mogen de in tabel 5.1b aangegeven afstanden van het hart van de buisleiding niet overschrijden.

Tabel 5.1b

Leiding	Plaatsgebonden risico van 10^{-6}/jaar (m)	Invloedsgebied groepsrisico (m)	Belemmeringen-strook (m)
Leiding - Gas	0 meter, dan wel de afstand tot de veiligheidszone op de verbeelding	70	4,0

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

De in dit artikel opgenomen regels gaan voor op de overige regels in dit bestemmingsplan, voor zover er strijdigheid is tussen die regels.

5.2.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de buisleiding.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de buisleiding mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

In het gebied gelegen binnen de in tabel 5.1b genoemde afstand voor het plaatsgebonden risico, op de verbeelding weergegeven als veiligheidszone, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in deze gronden werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, die van invloed kunnen zijn op de integriteit of werking van de ondergrondse leiding. Daaronder worden in ieder geval de volgende werken en werkzaamheden verstaan:

a. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande of diepwortelende beplanting en bomen;
b. het aanleggen, reconstrueren of verwijderen van wegen, paden en andere al dan niet gesloten oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, vervangen of verwijderen van rioleringen en daarbij behorende voorzieningen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals ten behoeve van lichtmasten, wegwijzers, ander straatmeubilair en reclamevoorzieningen;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere oppervlaktewateren;
g. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen waardoor grondzetting kan ontstaan;
h. het wijzigen van het maaiveldniveau door het afgraven of ophogen van gronden.

5.3.2 Toelaatbaarheid

a. De in sub 5.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de integriteit en werking van de buisleiding zijn gewaarborgd.
b. Voordat een omgevingsvergunning als bedoeld in sub 5.3.1 wordt verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sub 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die betrekking hebben op de buisleiding zelf;
b. voor zover het graafwerkzaamheden betreft, waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en);
b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport heeft aangetoond, dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord;
c. Voor zover het oprichten van het in lid 6.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. De verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

d. het verlagen van het waterpeil;

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m. of, bij een grotere diepte, met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
    3. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen. Uitgezonderd van dit verbod zijn sloopwerkzaamheden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte minder bedraagt dan 100 m^2 en/ of niet dieper wordt gewerkt dan 0,50 m. onder maaiveld;
b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld, dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist, dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag, die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning;
d. de vergunning kan niet worden verleend, indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

6.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 en 6.4.3 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' voor een nader aangegeven gebied vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.5.2 Advies

Alvorens de in lid 6.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door burgemeester en wethouders in te schakelen deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid;
b. overige zone - landschappelijke inpassing

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming, waarbinnen dit geldt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
b. het gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede voor de groothandel in smart-, growen/ of headproducten;
e. het gebruik van gronden en gebouwen voor een belwinkel;
f. het gebruik van gronden en gebouwen als risicovolle inrichting, voor de opslag van propaan of een ander ontvlambaar gas in een ondergrondse of bovengrondse tank of voor het opslaan of bewerken van gevaarlijke stoffen, in die gevallen dat het plaatsgebonden risico op een perceel van derden 10^{-6}/jaar of meer bedraagt, tenzij dit gebruik ingevolge de regels in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan expliciet is toegestaan.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
    1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
    3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
    4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

11.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), Herziening 29 (Groenendijk 10)' van de gemeente Oosterhout.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
GROENENDIJK 10 TE OOSTEIND



20200514-00 v3 | Maart 2022

Stantec

LOCATIE

Het plangebied ligt aan de Groenendijk ten oosten van de kern Oosteind. Het initiatief voorziet in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woonkavel.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap, is artikel 3.9 niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd (ruimte voor ruimte), geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing. Voorliggend plan voorziet in een passende landschappelijke inpassing voor perceel.





FOTOINVENTARISATIE OMGEVING



Vogelvlucht plangebied vanaf zuiden



Zicht op het plangebied vanaf de Groenendijk



Groenendijk ter hoogte van het plangebied (kijkrichting naar het noorden)



Groenendijk ten noorden van het plangebied

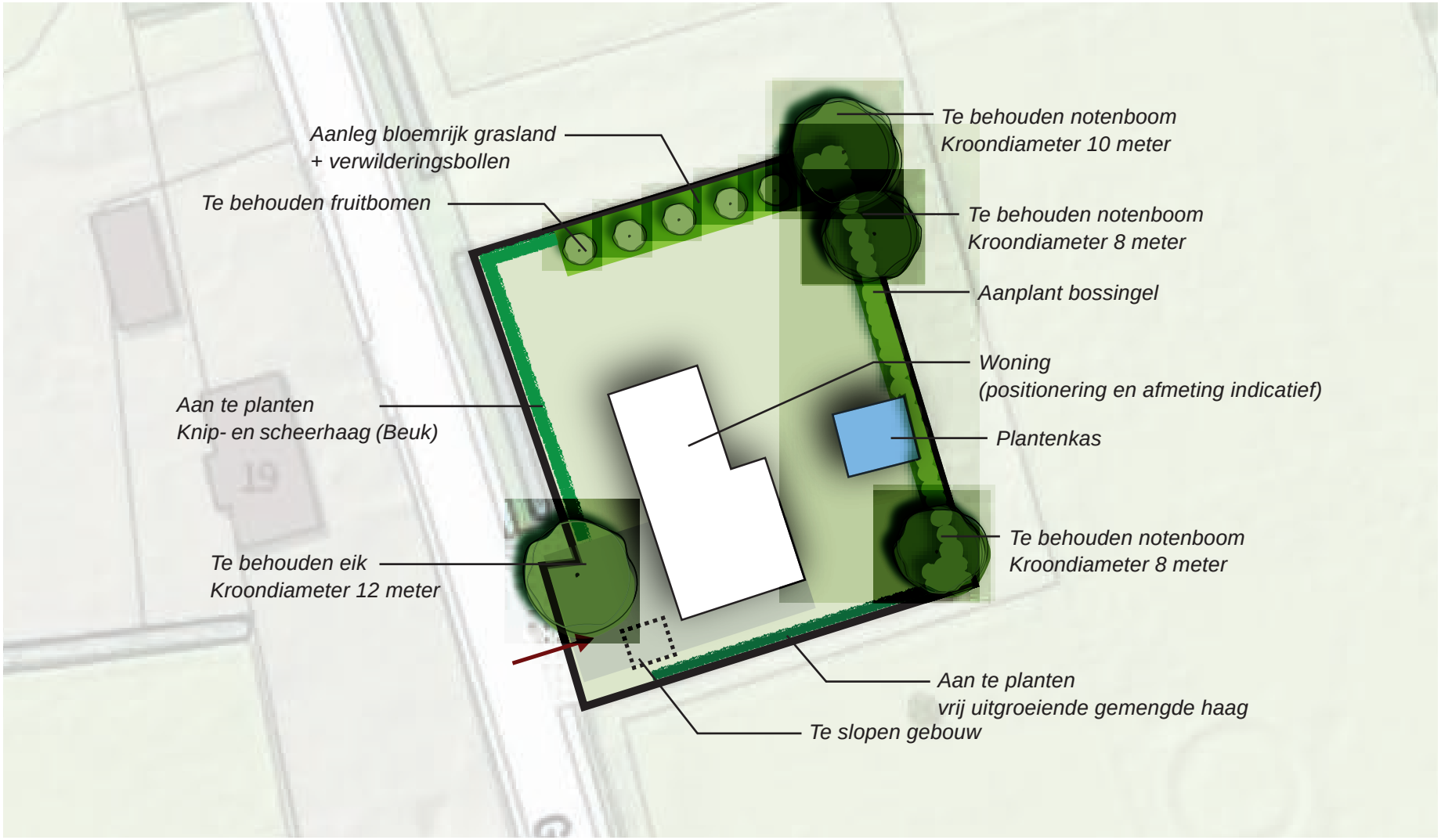


Zicht op het plangebied vanuit het noorden



Nabij gelegen rivier De Donge

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



AANPLANT EN BEHEER INPASSINGSMAATREGELEN

Knip- en scheerhaag

Haagbeplanting draagt bij aan de landelijke uitstraling. Aan de voorste perceelsgrens wordt een lage scheerhaag met een lengte van 35 meter voorzien.

Aanplant

Aanplant van de haag (0,60 meter breed) middels 2 rijen planten met een onderlinge plantafstand van 4 á 5 stuks per meter.

Soort

- Fagus Sylvatica (beuk)

Plantmaat

- 0,60 - 0,80 meter

Beheer

Het beheer bestaat uit het 2 maal per jaar scheren/snoeien (juni en september).



Referentiebeeld lage knip- en scheerhaag

Vrij uitgroeiende haag

Aan de zuidzijde wordt een vrij uitgroeiende haag aangeplant met een lengte van 37 meter. Onder een vrij uitgroeiende haag wordt een lijnvormig element van struiken vertaan. Deze haag wordt beperkt gesnoeid en groeit volop in hoogte en breedte uit. Daarmee voorziet de haag in nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren.

Aanplant

Inheemse vrij uitgroeiende haag (37m). Aanplant van de haag (circa 0,50 meter breed) middels 2 rijen planten met een onderlinge plantafstand van 4 á 5 stuks per meter.

Soorten:

- Carpinus Betulus (haagbeuk)
- Hedera Helix Arborescens (struikklimop)
- Ligustrum Vulgare (gewone liguster)
- Rosa Pimpinellifolia (duinroos)
- Salix Purpurea Nana (bittere wilg)

Plantmaat

- 0,40 - 0,60 meter

Beheer

Snoeien 1 maal per jaar of 1 maal per 2 jaar



Referentiebeeld vrij uitgroeiende haag

Bossingel

Met de aanplant van bosplantsoen aan de oostzijde van het plangebied wordt aangesloten op de groenstructuur aan de achterzijde van het perceel. Het betreft een groenelement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%. De combinatie van gevarieerde boom- en struikvormers zorgt voor ecologische waarde voor flora en fauna. Rondom de bestaande kas blijft voldoende ruimte om omheen te lopen.

Aanplant

Aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse bomen en/of struiken.

Soorten

Cornus Mas (Gele Kornoelje)
Cornus Sanguinea (Rode Kornoelje)
Crateagus Monogyna (Eenstijlige Meidoorn)
Lonicera Xylosteum (Rode Kamperfoeli)
Malus Sylvestris (Wilde Appel)
Prunus Padus (Gewone Vogelkers)
Prunus Spinosa (Sleedoorn)
Pyrus Pyraster (Wilde Peer)
Rhamnus Frangula (Vuilboom)
Rosa Canina (Hondsroos)
Salix Caprea (Boswilg)
Salix Triandra (Amandelwilg)
Sambucus Nigra (Gewone Vlier)
Vaccinium Corymbosum (Trosbes)

Omvang

de singel is circa 3 meter breed en circa 30 meter lang.

Plantafstand

verschoven verband 1,25 x 1,25 m

Beheer

Na 2 a 3 jaar struiken snoeien en indien nodig hoge beplanting afzagen.

Bloemrijk grasland en bloembollen

Aan de noordzijde van het plangebied voorziet een strook van 5 meter breed bloemrijkgrasland met verwilderingsbollen voor onderbegroeiing bij de bestaande fruitbomen. Een bloemrijke rand is een aaneengesloten rand langs een perceel met een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden.

Aanplant

Verschralen grond en aanbrengen bloemrijkrijk grasmengsel en aanplant verwilderingsbollen.

Soorten

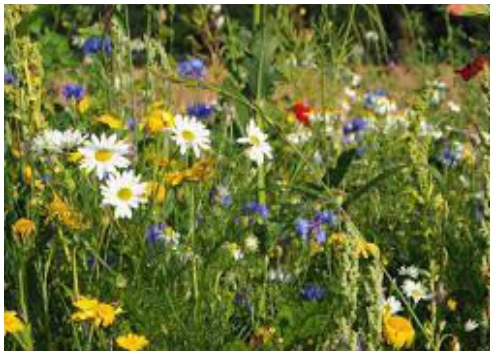
Het bloemrijk graslandmengsel dat wordt toegepast betreft Cruydthoek G1. De bollen die worden toegepast betreft daslook, reuze ui, goudlook, trommelstokken, holwortel, boerenkrokus, wilde kivietsbloem, sneeuwklokje, zomer hyacint, bostulp en look.

Beheer

In het eerste jaar wordt het grasland drie tot vijf keer gemaaid en het wordt het maaisel afgevoerd. Vanaf het tweede jaar wordt één tot twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschraalt.



Referentiebeeld bossingel



Referentiebeeld bloemrijk grasland

Ontvangstdatum: 26-11-2018

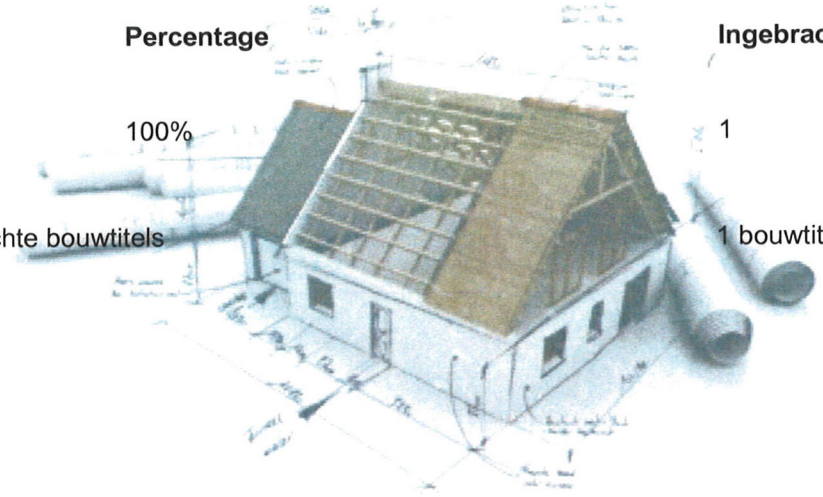
Datum : 6 november 2018

Certificaatnr : 812

Locatie : Locatie Groenendijk 10, Oosteind, gemeente Oosterhout (kadastraal bekend als gemeente Oosterhout sectie V nummer 177).

Certificaat Bouwtitel

Titelnummer	Percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170083	100%	1
Totaal ingebrachte bouwtitels		1 bouwtitel



Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouwkavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

ruimte voor ruimte

RAPPORT
Quickscan natuurwetgeving
Groenendijk 10 te Oosteind



Opdrachtgever
Mevrouw L. Waas
Paul Windhausenweg 27
4818 TB Breda

Projectnummer
Aeres Milieu projectnummer AM19319

Status rapport
Definitief pm

Contactgegevens
Aeres Milieu B.V.
Noordhoven 4
6042 NW ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Autorisatie

Opsteller rapport:	datum
ir. C. de Koning ir. J.P.M. Hovens (Faunaconsult)	26 november 2019
Kwaliteitscontrole:	datum
ing. T. Thijssen	26 november 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel en status van dit document 3
1.3 Leeswijzer 3

2. WET- EN REGELGEVING 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Bescherming van Natura 2000-gebieden 4
2.3 Natuurnetwerk Nederland 4
2.4 Beschermde planten en dieren 5

3. WERKWIJZE 6
3.1 Beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden 6
3.2 Werkwijze quickscan 6

4. AANWEZIGE BESCHERMDE NATUURWAARDEN 7
4.1 Beschrijving plangebied 7
4.2 Natura 2000-gebieden 7
4.3 Natuurnetwerk Brabant 8
4.4 Overige beschermde gebieden 9
4.5 Beschermde planten en dieren 9

5. MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE NATUURWAARDEN 10
5.1 Natura 2000 10
5.2 Natuurnetwerk Brabant 10
5.3 Beschermde planten en dieren 10

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 12
6.1 Natura 2000 12
6.2 Natuurnetwerk Brabant 12
6.3 Beschermde planten en dieren 12

LITERATUUR 13
BIJLAGE 1. Toelichting per beschermingsregime 14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In opdracht van mevrouw Waas heeft Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Groenendijk 10 te Oosteind (gemeente Oosterhout, provincie Noord-Brabant). Hier wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft aanleiding gegeven voor deze quickscan natuurwetgeving. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

1.2 Doel en status van dit document

Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Dit document geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project.

Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de relevante wet- en regelgeving. Hoofdstuk 3 beschrijft de geplande werkzaamheden en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op Natura 2000- gebieden, de in en nabij het plangebied aanwezige natuurwaarden, evenals de mogelijke overtredingen op de Wnb. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen weer.

2. WET- EN REGELGEVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de juridische bescherming van de Nederlandse natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. Bij kap van bomen moest worden bepaald of de Boswet van toepassing was (de Boswet regelde het behoud van bosopstanden of compensatie ervan). De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

2.2 Bescherming van Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en houden dus indirect wel bescherming, zij het niet in dezelfde mate. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.
Verder verandert er voor Natura-2000 gebieden weinig. De bescherming van deze gebieden is namelijk gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn niet veranderd.

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

Wetlands worden beschermd door het internationale Ramsar-verdrag. Het zijn ook Natura 2000-gebieden en daardoor beschermd door de Wnb.

Toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan de Wnb wat betreft Natura 2000-gebieden is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben – zoals ook al in paragraaf 2.2 aangegeven - de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben de Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen.

De toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan het provinciale beleid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.4 Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (zie bijlage 1 voor een toelichting op verboden handelingen, afwijkingsmogelijkheden en criteria voor ontheffing/vrijstelling per beschermingsregime):

- **Vogels**
  alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- **Internationaal beschermde soorten**
  alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);
- **Overige beschermde soorten**
  soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

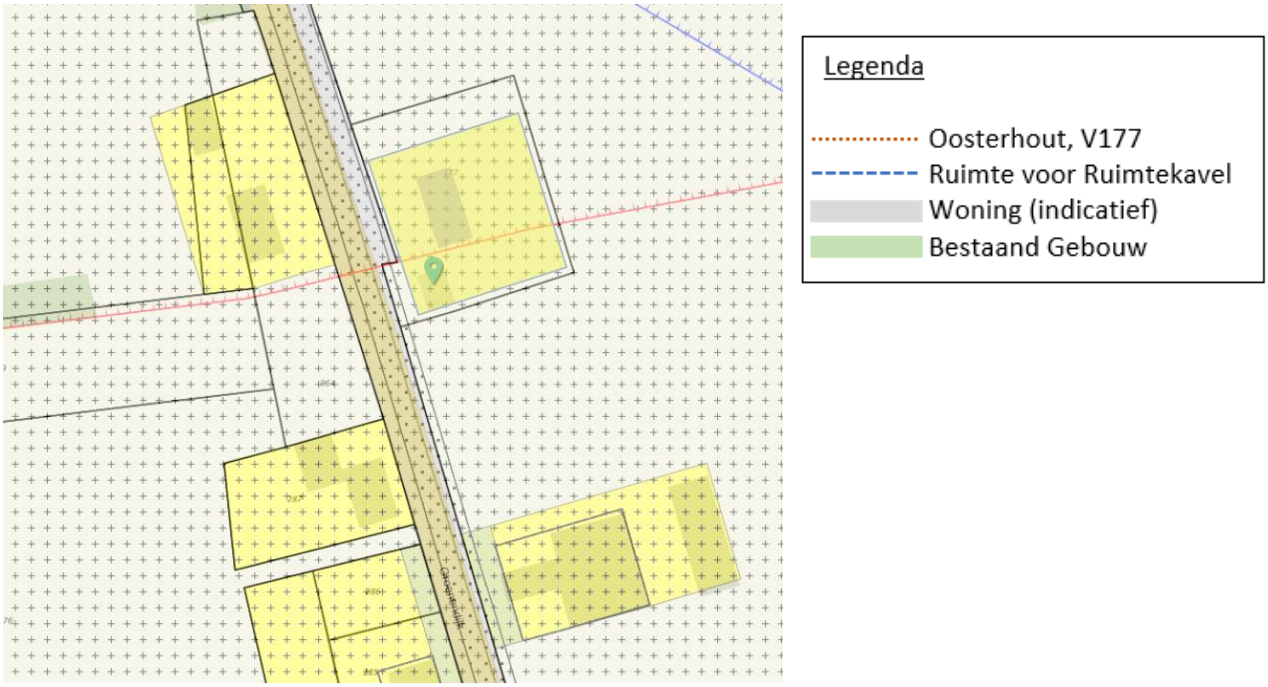
Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten,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

De toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan de Wnb wat betreft flora en fauna is opgenomen in hoofdstuk 5.

3. WERKWIJZE

3.1 Beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden

De huidige bebouwing wordt mogelijk gesloopt. De vegetatie wordt verwijderd. Daarna wordt er een vrijstaande woning gerealiseerd (zie figuur 3.1). De bestemming wordt hiervoor gewijzigd van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’.



Figuur 3.1. Een indicatie van de voorgestane situatie. Bron: Aeres Milieu.

3.2 Werkwijze quickscan

Deze quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie. Op 20 november 2019 heeft Faunaconsult het plangebied en de omgeving ervan bezocht voor een habitatgeschiktheidsonderzoek. Hierbij werd beoordeeld voor welke plant- en diersoorten het plangebied een geschikte habitat biedt. Waarnemingen van soorten in het plangebied zijn genoteerd. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen en potentieel geschikte verblijfplaatsen.

Het bureauonderzoek is gebaseerd op vrij verkrijgbare verspreidingsbronnen en waarnemingen van soorten:
- Synbiosys alterra (www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase).
- RAVON (www.ravon.nl). Verspreidingsgegevens van amfibieën, reptielen en vissen.
- FLORON (www.floron.nl)
- SOVON (www.sovon.nl)
- Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl)
- NDFF Verspreidingsatlas (www.verspreidingsatlas.nl)

4. AANWEZIGE BESCHERMDE NATUURWAARDEN

4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied (zie figuur 4.1 en de foto's op de voorzijde van het rapport) ligt in het oosten van Oosteind, binnen de bebouwde kom. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een woning met voor- en achtertuin. Aan de overige zijdes liggen weides en grasland.

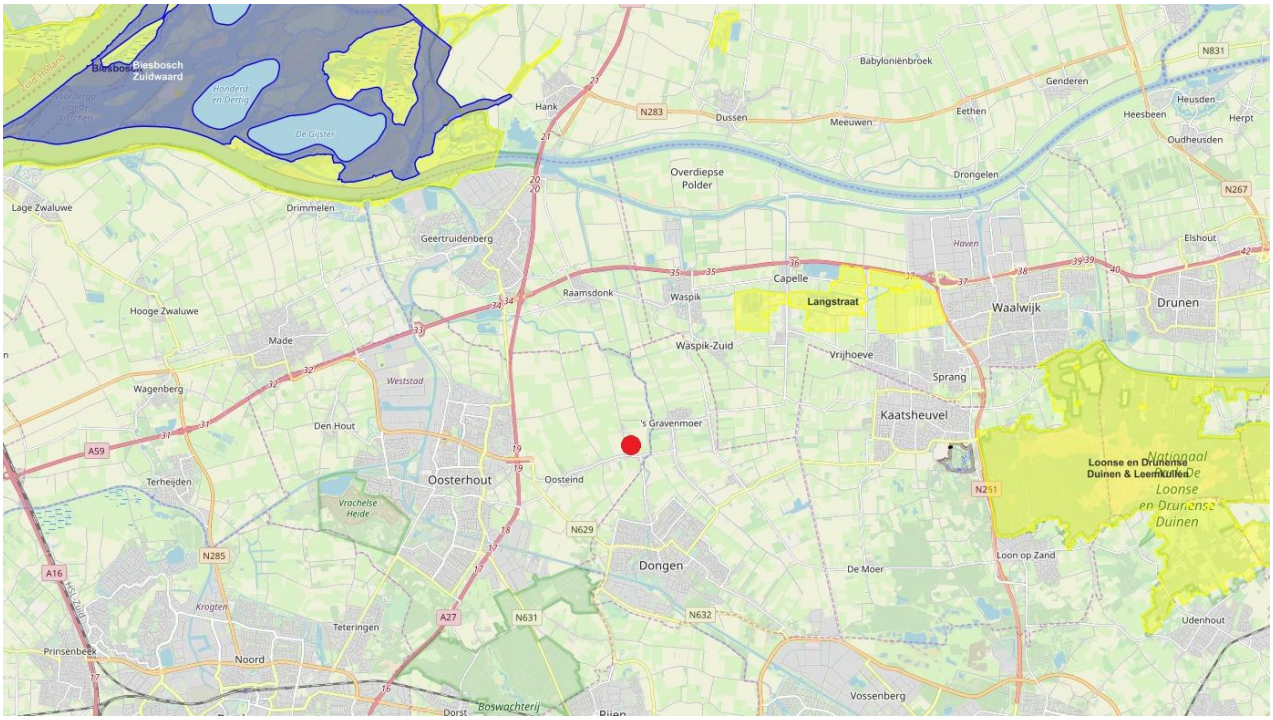
Het plangebied zelf fungeert momenteel als volkstuin. Er bevindt zich een voormalig gasverdeelhuisje dat gebruikt wordt voor opslag van tuingereedschap enz. Daarnaast zijn er enkele broeikasjes. In het plangebied komen soorten voor als zachte ooievaarsbek, driekleurig viooltje, vrouwenmantel, paardenbloem, hulst, laurierkers, aardbei, roos, sedum, thuja en asperge.



Figuur 4.1. Het plangebied (rood omlijnd). Bron: PDOKViewer.

4.2 Natura 2000-gebieden

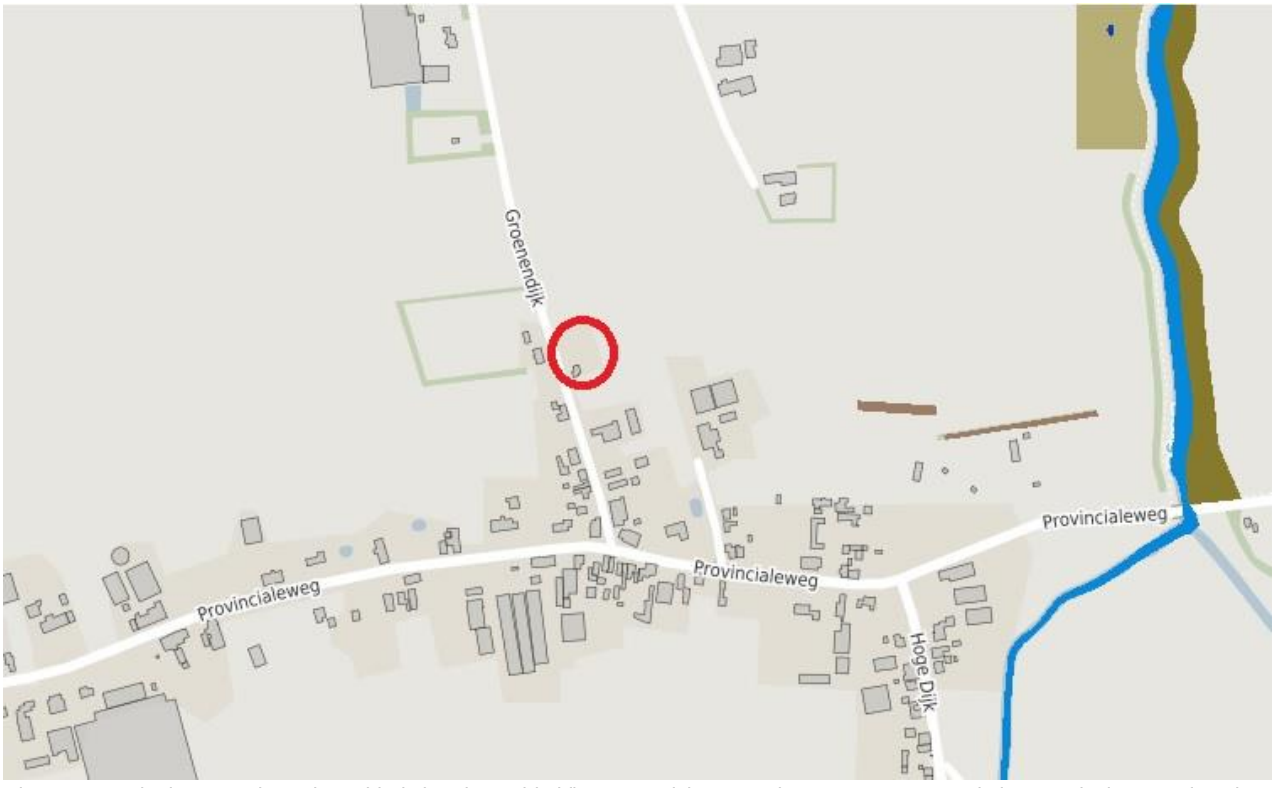
Natura 2000-gebied 'Langstraat' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van ruim 4,2 kilometer van het plangebied. Op 8,2 kilometer afstand ligt Natura 2000-gebied Biesbosch (tevens Wetland Biesbosch Zuidwaard). Het plangebied ligt op een afstand van 9,2 kilometer van Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied, evenals Wetlands (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2. Ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (geel weergegeven) en wetlands (blauw weergegeven). Bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000.

4.3 Natuurnetwerk Brabant

Op circa 270 meter ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit bestaat uit het beheertype ‘Houtwal en houtsingel’ (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3. Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van het NNB. Bron: website Provincie Noord-Brabant (http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/).

4.4 Overige beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Nationaal Landschap, wetlands of overige beschermde natuurgebieden.

4.5 Beschermde planten en dieren

Vogels en zoogdieren

De daken en wanden van de broeikasjes zijn enkelwandig. Het voormalig gasverdeelhuisje heeft geen open stootvoegen en een betonnen dak dat een bitumen laag heeft, zonder kieren (zie figuur 4.5). Vleermuizen en vogels kunnen de bebouwing dus niet in. In het plangebied zijn geen holle bomen aanwezig. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn afwezig, maar waarschijnlijk broeden er in het broedseizoen wel algemeen voorkomende vogels zoals de merel in de opgaande vegetaties in het plangebied.



Figuur 4.5. Tussen het dak en de gevel zijn geen openingen aanwezig.

Eekhoornnesten of verblijven van zoogdieren, die behoren tot de categorieën ‘Internationaal beschermde soorten’ zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen (zie tabel 4.5).

Planten

In het plangebied zijn alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen (zie paragraaf 4.1).

Amfibieën en andere soorten

Wateren die als voortplantingswater voor amfibieën kunnen dienen, zijn afwezig. Wel is het mogelijk dat meerdere algemene amfibieënsoorten de begroeide delen van het plangebied als landhabitat gebruiken. Reptielen zijn afwezig en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied. Tabel 4.5 geeft de beschermde soorten weer die (mogelijk) een vaste voortplantings- of rustplaats in het plangebied hebben.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	**Vogels met jaarrond beschermd nest**	**Internationaal beschermde soorten**	**Overige beschermde soorten**
Bosmuis (*Apodemus sylvaticus*)			X
Huisspitsmuis (*Crocidura russula*)			X
Veldmuis (*Microtus arvalis*)			X
Gewone pad (*Bufo bufo*)			X
Bruine kikker (*Rana temporaria*)			X

Tabel 4.5. (Potentieel) in het gebied voorkomende beschermde soorten. Het beschermingsregime van de soorten in de Wnb is eveneens weergegeven.

5. MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE NATUURWAARDEN

5.1 Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien liggen de drie meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden ‘Langstraat,’ ‘Biesbosch’ (tevens wetland ‘Biesbosch Zuidwaard’) en ‘Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen’ op een afstand van respectievelijk 4,2; 8,2 en 9,2 kilometer van het plangebied. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden is meerdere kilometers en bovendien ligt tussen het gebied ‘Langstraat’ en het plangebied in de bebouwde kom van ’s-Gravenmoer en Waspik. Tussen het plangebied en Natura 2000-gebied ‘Biesbosch’ liggen de snelwegen A59 en A27, de dorpskern van Geertruidenberg en industrieterrein Dombosch. Het plangebied en ‘Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen’ worden gescheiden door de provinciale wegen N261 en N628 en een gedeelte van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Hierdoor verwachten wij van de voorgenomen werkzaamheden geen effect op bovengenoemde Natura 2000-gebieden.

De hierboven genoemde Natura 2000-gebieden bevatten tenminste één stikstofgevoelig habitattype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De bouw en het gebruik van de woning zal leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied en de kleinschaligheid van de ingreep verwachten wij echter geen significant effect op bovengenoemde (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebieden.

5.2 Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 270 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), bestaande uit het beheertype ‘Houtwal en houtsingel’. Het is onwaarschijnlijk dat de plannen een negatief effect hebben op het NNB.

5.3 Beschermde planten en dieren

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen onderstaande effecten op beschermde flora en fauna optreden:

- Als de bomen en struiken tijdens het broedseizoen worden verwijderd, kunnen broedende vogels worden verstoord (hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed) of vernietigd. Ook kan het leiden tot sterfte van eieren en jonge vogels.
- Bij de werkzaamheden kunnen vaste voortplantings- of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood.

In tabel 5.3 zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wnb weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd hoe deze overtredingen kunnen worden voorkomen.

Soort	**Beschermings regime Wnb**	**Art. 3.1 lid 1**	**Art. 3.1 lid 2**	**Art. 3.5 lid 1**	**Art. 3.5 lid 2**	**Art. 3.5 lid 3**	**Art. 3.5 lid 4**	**Art. 3.10 lid 1**
Algemene in het plangebied broedende vogels	Vogels	X	X					
Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën	Overige soorten							X

Tabel 5.3. Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Wnb. Zie bijlage 1 voor een verklaring van de beschermingscategorieën en een overzicht van alle verbodsbepalingen.

Artikel 3.1 (m.b.t. Vogels)
- lid 1: het opzettelijk doden en vangen van vogels
- **lid 2**: het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten

Artikel 3.5 (m.b.t. Internationaal beschermde soorten):
- **lid 1**: het opzettelijk doden of vangen van habitatsoorten
- **lid 2**: het opzettelijk verstoren van habitatsoorten
- **lid 3**: het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van habitatsoorten
- **lid 4**: het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van habitatsoorten

Artikel 3.10 lid 1 (m.b.t. A-soorten): het is verboden
(a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
(b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen; en
De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb).

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

6.2 Natuurnetwerk Brabant

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

6.3 Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende vogels
In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

LITERATUUR

- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016. Verordening van Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant houdende regels ter bescherming van de natuur (Verordening natuurbescherming Noord-Brabant). Link: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Noord-Brabant/600901/CVDR600901_1.html
- Provincie Noord-Brabant, 2016. Nieuwsbrief Wet natuurbescherming, december 2016.

BIJLAGE 1. Toelichting per beschermingsregime
Vogels

Verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden
Het beschermingsregime voor vogels is neergelegd in de artikelen 3.1 tot en met 3.4 van de Wnb. Deze bepalingen gelden voor alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.
Op grond van de artikelen 3.1 en 3.2 gelden voor deze vogels de volgende verboden:

- het opzettelijk doden en vangen van vogels (artikel 3.1 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten (artikel 3.1 lid 2 Wnb)
- het rapen en houden van eieren (artikel 3.1 lid 3 Wnb)
- het opzettelijk storen van vogels indien dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (artikel 3.1 lid 4 en 5 Wnb)
- het verkopen, vervoeren voor verkoop, onder zich hebben voor verkoop of ten verkoop aanbieden van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 1 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, houden en vervoeren van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 6 Wnb)
- het, voor zover bij of krachtens de Wnb toegestaan, vangen of doden van vogels met – kort gezegd – verboden middelen en het achtervolgen met behulp van in de Vogelrichtlijn genoemde vervoermiddelen overeenkomstig de in de Vogelrichtlijn omschreven wijze (artikel 3.4 lid 1 Wnb).

Het beschermingsregime gaat uit van het ‘nee, tenzij-principe’. Dit betekent dat de genoemde schadelijke handelingen verboden zijn, tenzij het bevoegd gezag een afwijking van het verbod toestaat. Die toestemming kan worden verleend door middel van een ontheffing of vrijstelling.

Criteria voor ontheffing of vrijstelling
Gedeputeerde staten (‘GS’) kunnen van vrijwel alle hierboven omschreven verboden ontheffing verlenen. Provinciale staten (‘PS’) kunnen daarnaast bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden. Voor een paar specifieke verboden is de minister van Economische Zaken (de ‘minister’) het bevoegd gezag, namelijk de verboden die zien op de verkoop en het vervoer van vogels. Indien een afwijking van een verbodsbepaling wordt toegestaan, moet daarbij in ieder geval worden bepaald op welke soort de afwijking betrekking heeft, welke middelen, installaties of methoden voor het vangen of doden zijn toegestaan en welke voorwaarden gelden ter beperking van de risico’s en met betrekking tot het tijdstip en de plaats van de handeling. Daarnaast moet voor de verlening van een ontheffing of vrijstelling aan een aantal cumulatieve criteria zijn voldaan. Dit betekent dat er:

- geen andere bevredigende oplossing mag bestaan,
- de maatregelen niet mogen leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort en
- de ontheffing nodig is in verband met één van de volgende zes gronden:
    - het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
    - het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
    - ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
    - ter bescherming van flora of fauna;
    - voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten of voor de daarmee samenhangende teelt; of

- om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Internationaal beschermde soorten

Deze soorten worden in de praktijk vaak aangeduid als de 'strikt beschermde soorten', omdat voor deze soorten alleen onder strikte voorwaarden ontheffing van een verbodsbepaling kan worden verkregen. Bekende voorbeelden van habitatsoorten zijn de drijvende waterweegbree, de rugstreeppad en de zandhagedis.

Verbodsbepalingen
De belangrijkste verboden uit de Wnb zijn:

- het opzettelijk doden of vangen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk verstoren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 2 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 3 Wnb)
- het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 4 Wnb)
- het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 5 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, onder zich hebben of vervoeren van habitatsoorten (artikel 3.6 lid 2 Wnb).

Criteria voor ontheffing of vrijstelling
Gedeputeerde Staten kunnen van deze verboden ontheffing verlenen en Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden (artikel 3.8 lid 2 en 3.9 lid 2 Wnb). Er is een aantal (cumulatieve) criteria (opgesomd in artikel 3.8 lid 5 Wnb) om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen; deze worden slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
  - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
  - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
  - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
  - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
  - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Overige beschermde soorten

Dit aanvullende beschermingsregime vloeit niet voort uit Europese wet- of regelgeving en beschermt alleen de in het wild levende diersoorten die worden genoemd in onderdeel A van de bijlage bij de Wnb. Voorbeelden zijn de hermelijn en de wezel ('A-soorten'). Daarnaast worden vaatplanten beschermd van de soorten die worden genoemd in onderdeel B in de bijlage bij de Wnb, zoals de akkerboterbloem en de muurbloem ('B-soorten'). Uit de wetsgeschiedenis is gebleken dat het nodig is om deze soorten bij wet aan te wijzen, omdat zij niet voldoende worden beschermd door enkel de zorgplicht. Het gaat daarbij in het bijzonder om soorten die in Nederland in hun voortbestaan worden bedreigd. Op de bijlagen zijn dan ook bijvoorbeeld de Rode Lijst-soorten aangewezen.

Verboden handelingen
Het is verboden op grond van artikel 3.10 lid 1 Wnb:
(a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
(b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en
(c) B-soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb). Voor deze overige soorten gelden dus minder verboden dan voor de strikt beschermde soorten. Zo is bijvoorbeeld het (opzettelijk) verstoren van soorten niet verboden.

Ruimere afwijkingsmogelijkheden
Voor de overige soorten gelden bovendien ruimere afwijkingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten. Artikel 3.8 Wnb (dat de afwijkingsmogelijkheden voor Habitatsoorten bepaalt) is grotendeels van overeenkomstige toepassing op de overige soorten. Dit betekent dat een ontheffing of vrijstelling slechts wordt verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
    - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
    - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
    - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
    - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
    - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Anders dan voor Habitatsoorten, kan voor de overige soorten ook ontheffing of vrijstelling worden verleend als dit noodzakelijk is (artikel 3.8 lid 2):

- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
- ten behoeve van het algemeen belang.

Overzicht verbodsbepalingen Wet natuurbescherming (Ministerie van Economische Zaken, 2016)

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Project	:	Groenendijk 10 Oosteind
Opdrachtgever	:	Aeres Milieu
Projectnr	:	M19 512
Kenmerk	:	QR/QR/M19 512.801
Datum	:	16 juni 2020
Onderwerp	:	**Quick scan Externe veiligheid**

1. Inleiding

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Groenendijk 10" te Oosteind, door K+ Adviesgroep voor het aspect externe veiligheid een inventarisatie (quick scan) uitgevoerd. Op het perceel wil men na sloop van de bestaande panden een woning realiseren.

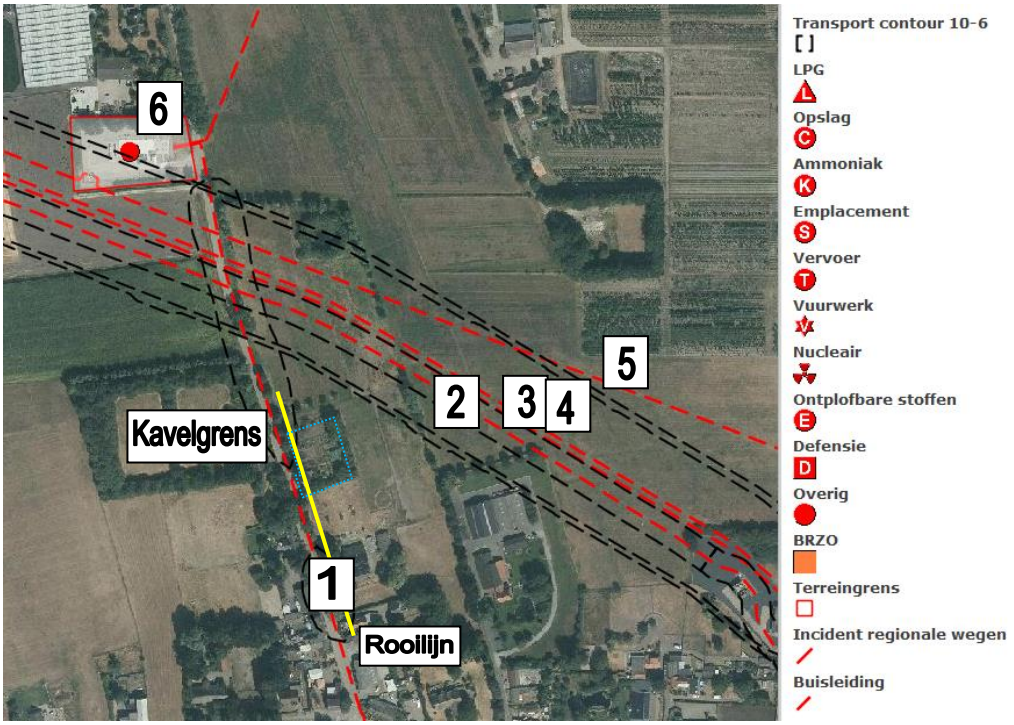
Doel van het onderzoek is om te kijken welke risico's in de omgeving aanwezig zijn en of nader onderzoek nodig is in verband met de verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In onderstaande afbeelding 1.1 is een overzicht opgenomen van de locatie.



Afbeelding 1.1: Overzicht situatie (Bron: Pdokviewer)

2. Inventarisatie plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gedaan van risicovolle wegen, buisleidingen en/of inrichtingen nabij het bouwplan. In afbeelding 2.1 is een overzicht opgenomen van de risicobronnen nabij het plangebied met in blauw het plangebied en in geel de toekomstige rooilijn.



Afbeelding 2.1: Overzicht risicobronnen

Tabel 2.1: Overzicht risicobronnen

Nr	Locatie	Stofcategorie	Afstand tot bouwplan [m]	Invloedsgebied GR[m][1]
1	Buisleiding Z-521-01 Gasunie buitendiameter 159 mm, werkdruk 40 bar	Aardgas	10	70
2	Buisleiding PPS buitendiameter 219 mm, werkdruk 60 bar	K1	65	29
3	Buisleiding rrp-l6; NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij buitendiameter 610 mm, werkdruk 62 bar	K1	75	45
4	Buisleiding rrp-l9; NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij buitendiameter 914 mm, werkdruk 43 bar	K1	80	45
5	Buisleiding A-531 Gasunie buitendiameter 457 mm, werkdruk 66,2 bar	Aardgas	100	240
6	Gasdrukregel-en meetstation Groenendijk 27	Aardgas	200	25

[1] Rapport t_NL.IMRO.0826>BSObuitengebied2018-VA01 van Pouderoyen en compagnons

[2] K1 betreft tot vloeistof verdichte brandbare gassen of vloeistoffen met een vlampunt lager dan 294 K (21 celsius) doch niet vallende in klasse 0.

Voor gasbuisleidingen bedraagt de afstand behorende bij een plaatsgebonden risico van 10-6 en het invloedsgebied 0 meter, op een beperkt aantal delen van de leidingen na (de ovalen).

De belangrijkste wetgeving (inclusief onderliggende regels) is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Wet Veiligheidsregio's (Wvr).

Deze wetgeving is grotendeels gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. In de wet- en regelgeving wordt enige beleidsvrijheid gegeven om met de veiligheidsrisico's om te gaan. De gemeente Oosterhout heeft in 2017 een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld waarin de gemaakte keuzes, hun onderlinge samenhang en de consequenties van deze keuzes aangegeven zijn om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te waarborgen.

Om individuele burgers tegen deze risico's te beschermen, moeten risicobronnen worden voorkomen. Als dat niet kan, moeten de risico's worden beperkt en beheerst door bronmaatregelen. Iedere aangewezen buisleiding moet in een bestemmingsplan zijn opgenomen. Tenslotte moet een vergunningenstelsel zijn opgenomen om te voorkomen dat activiteiten nabij de buisleiding plaatsvinden die de veiligheid en de werking van de leiding in gevaar kunnen brengen. Wettelijke veiligheidsafstanden zijn vastgesteld, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. Specifiek voor de buisleidingen is dat deze knelpuntenvrij opgeleverd zijn.

Ter plaatse van de weergegeven leidingen op de risicokaart, zie 2.1, is wettelijk een 5 meter brede risicozone aanwezig met uitzondering van de buisleiding voor gas waarvoor 4 m geldt. De 100 %-letaliteitsafstand voor de gasbuisleidingen bedraagt voor nr. 1 50 meter en voor nr. 5 110 meter. Ter plaatse van het perceel is direct nabij de Groenendijk een buisleiding (Z-521-01 van Gasunie) met een plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Binnen deze contour is het risico op overlijden door een ongeval groter als bij de contour (PR 10-6). De kans op een zwaar ongeval binnen deze contour is 1 op een miljoen. Vanwege het gevaar op een explosie of fakkelbrand is het ongewenst om nieuwe kwetsbare objecten toe te staan binnen het invloedsgebied voor aardgas. In goed afgewogen, uitzonderlijke gevallen kan daarvan afgeweken worden. De beperkingen bij buisleidingen bij verspreide woningen met een beperkte omvang zijn niet zodanig dat de bouwmogelijkheden van (beperkt) kwetsbare objecten en overige bouwwerken daarvan grote hinder ondervinden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 woning (kwetsbaar object). De personendichtheid in het gebied zal uitgaande van de standaard personendichtheid (defaultwaarde) toenemen tot 2,4 in de nacht en 1,2 in de dag. Voor wat betreft het groepsrisico neemt de personendichtheid zeer beperkt toe (<1). Omdat de woning in het buitengebied ligt, mag worden aangenomen dat het bouwplan een te verwaarlozen bijdrage zal leveren op het groepsrisico. Tevens wordt de woning oostelijk op het perceel (buiten de risicocontour) gerealiseerd. Tevens heeft aanvullend overleg met de Gasunie plaatsgevonden. Gasunie heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw op het perceel Groenendijk 10 te Oosteind o.b.v. het aangeleverde planvoorstel met bebouwing oostelijk van de rooilijn. Echter in de uitvoering dient men rekening te houden met de volgende belangrijke onderwerpen:

- Het kruisen van de gastransportleiding i.v.m. aanvoer materialen door bouwverkeer. Wanneer dit onvermijdelijk is, dient opnieuw contact gelegd te worden met Gasunie over de voorwaarden.
- Het (op)nieuw aanleggen van infrastructuur t.b.v. gas, elektra en water.

3. Conclusie

Het plangebied Groenendijk 10 te Oosteind ligt in het buitengebied en omvat de realisatie van een enkele woning buiten de belemmeringenstrook van de buisleiding. De woning wordt zover mogelijk van de leiding (oostelijk op het perceel) gerealiseerd maar ligt nog binnen het invloedsgebied van de buisleiding (gas). In goed afgewogen, uitzonderlijke gevallen kan afgeweken worden van het verbod van bouwen van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied. Door in het bestemmingsplan de leidingstrook, aanvullende bouwregels en -mogelijkheden en de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van (grondroerende) werkzaamheden en niet strijdig met de veiligheid zijnde, op te nemen, worden middels de planregels de belangen en het voorkomen van eventuele schade aan de buisleiding geborgd. De definitieve plantoetsing vindt plaats bij de vergunningsaanvraag waarbij ook opnieuw advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder.