



bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)

Oosterhout

RHO ADVISEURS

DATUM 20-05-2022
IMRO IDN NL.IMRO.0826.BSPhz06zuid-ON01

PROJECT
PROJECTLEIDER J.A van Broekhoven

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20201748

AUTEUR
STATUS ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	8
2.1	Historische beschrijving	8
2.2	Structuur plangebied	10
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Bovengemeentelijk beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Stedenbouwkundige inpassing	30
4.3	Leisureconcept Galvanitasfabriek	32
4.4	Verkeer en parkeren	32
4.5	Groen en landschap	33
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Milieueffect-beoordeling	34
5.3	Verkeer en parkeren	35
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.5	Bodem	41
5.6	Ecologie	42
5.7	Water	47
5.8	Wegverkeerslawaaï	47
5.9	Inrichtingslawaaï	49
5.10	Bedrijven en milieuhinder	50
5.11	Cumulatieve geluidbelasting	52



5.12	Luchtkwaliteit	52
5.13	Kabels en leidingen	55
5.14	Externe veiligheid	55
5.15	Niet gesprongen explosieven	59
5.16	Windhinder	59
Hoofdstuk 6	Juridische uitvoerbaarheid	61
6.1	Het juridische plan	61
6.2	Bestemmingen	61
Hoofdstuk 7	Handhaafbaarheid	64
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	66
8.1	Economische uitvoerbaarheid	66
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

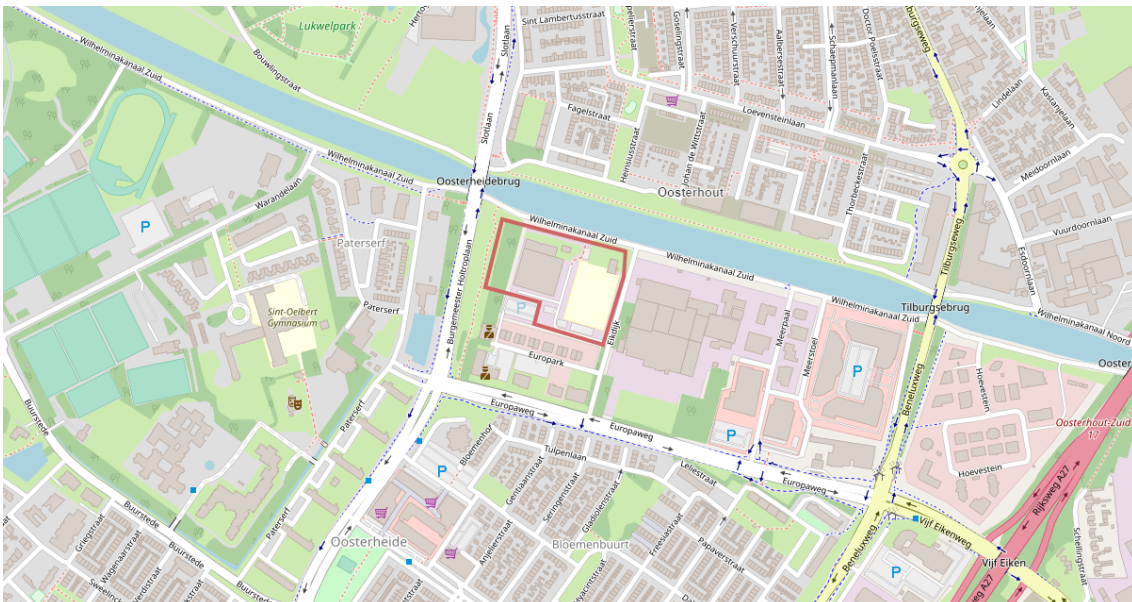
1.1 Aanleiding

Het Galvanitasterrein is de locatie van de voormalige meubelfabriek aan het Wilhelminakanaal Zuid. De locatie is aangekocht door BPD en Schonck, Schul & Compagnie, zij willen als ontwikkelcombinatie (GalvanitasFabriek VOF) het gebied ontwikkelen tot een nieuwe dynamische hotspot voor de stad en omgeving, met een combinatie van wonen en werken, leisure en cultuur, met respect voor de authenticiteit en oorspronkelijkheid van het industriële erfgoed. Voor de ontwikkeling is een structuurontwerp opgesteld. Na het voeren van een omgevingsdialoog is het structuurontwerp voorgelegd aan de gemeente Oosterhout. In de vergadering van 30 maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het structuurontwerp als basis voor de verdere ontwikkeling.

De ontwikkeling van het gebied past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oosterhout Zuid 2017. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zullen de bestemmingen ter plaatse moeten worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het Wilhelminakanaal, op het bedrijventerrein tussen het Wilhelminakanaal en de Europalaan. Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Holtropaan, Wilhelminakanaal Zuid, de Eikdijk en de kantoren van het Europark. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied in rood (Bron: Kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De huidige planologische regeling voor het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan 'Oosterhout Zuid 2017', vastgesteld op 16 mei 2017. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal de bestemming ter plaatse moeten worden herzien.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Omdat er 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.

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, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Oosterhout bestond tot circa 1850 uit drie bewoningskernen: een kern rond de Markt, een rond de Heuvel en een kern rond de haven. De kernen rond de Markt en de Heuvel werden met elkaar verbonden door de Kerkstraat. De Markt deed vanaf de dertiende eeuw in ieder geval dienst als ruimte voor jaar- en weekmarkten. De Heuvel heeft vermoedelijk een agrarische oorsprong. Inmiddels is het een beklinderd plein tussen stadswoningen. De kern rond de haven is halverwege de negentiende eeuw verdwenen.



Figuur 2.1 Oosterhout rond 1900 (Bron: Gemeente Oosterhout)

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte industrialisatie mogelijk. In de 20e eeuw werden in Oosterhout het Wilhelminakanaal en het Markkanaal gegraven. Het besluit voor het graven van het Wilhelminakanaal werd in 1905 genomen. Dit kanaal moest een nieuwe verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart en de Amer realiseren en het gedeelte in de gemeente Oosterhout was gereed in 1915. Tussen 1912 en 1915 werd het Markkanaal als verbinding tussen de Mark en het Wilhelminakanaal aangelegd. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten

westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

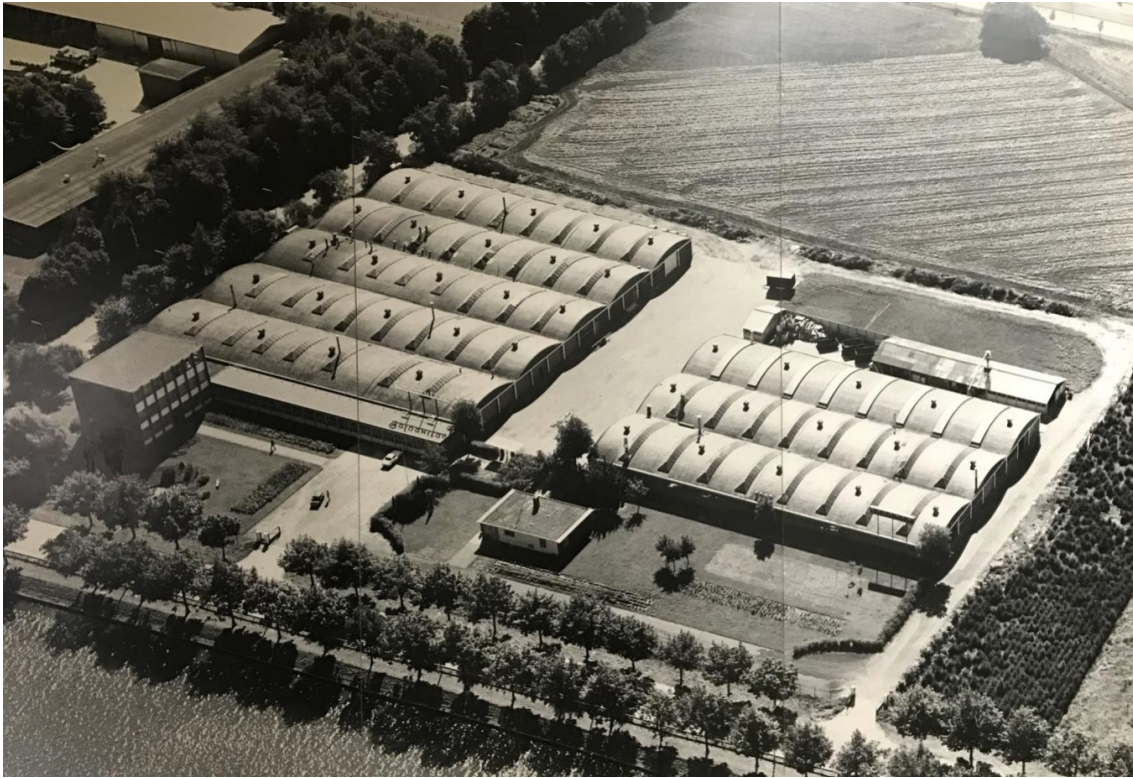
In de structuur van het plangebied en zijn directe omgeving speelt de Eikdijk een belangrijke rol. De Eikdijk is een restant van een historische noord-zuidverbinding. in figuur 2.2 is te zien welke positie de Eikdijk inneemt in de structuur en hoe het gebied zich daar omheen ontwikkeld heeft.



Figuur 2.2 Historische kaartbeelden (Bron: Landschapsplan Galvanitasterrein, S. Slabbers)

Ontwikkeling plangebied

De eerste bebouwing langs het Wilhelminakanaal ontstond in de jaren 50, waarbij Galvanitas zich ter plaatse vestigde, als fabrikant van school- en stadionstoelen. Op de locatie werden destijds verschillende fabriekshallen gebouwd, met de kenmerkende betonnen schaaldaken (figuur 2.3). Enkele jaren geleden is het bedrijf failliet gegaan en sindsdien staan de gebouwen leeg.



Figuur 2.3 Luchtfoto Galvanitasfabriek (Schonk, Schul & Compagnie)

2.2 Structuur plangebied

De locatie van het plangebied ligt in de wijk Oosterheide. Deze wijk is gelegen ten zuiden van het kanaal. De bebouwing in de wijk Oosterheide heeft overwegend een woonfunctie. Het deelgebied dat ligt tussen het kanaal en de Europaweg wordt gekenmerkt door bedrijven en commerciële functies. Belangrijke structuurdragers van het gebied zijn het Wilhelminakanaal met de kenmerkende bomenrijen (noordzijde) en de Europaweg (zuidzijde). De GalvanitasFabriek ligt aan de oostzijde van de Burgemeester Holtropaan, met tussen de fabriek en de Burgemeester Holtropaan een groen- en bosstrook. Deze is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Oosterhout. Ten oosten van het plangebied ligt de Eikdijk met zijn kenmerkende bomenrijen aan weerszijden.

Direct ten zuiden van de locatie staat een rij kantoorgebouwen, waaronder het politiebureau. Ten oosten van het Galvanitasterrein is het bedrijf Smurfit Kappa Vandra gevestigd. Nog verder naar het oosten zijn wat kleinere bedrijven te vinden en ook de meubelboulevard.

De bebouwing in het plangebied betreft nog de historische fabriekshallen. Op dit moment staan de hallen na het vertrek van de bedrijvigheid uit het gebied grotendeels leeg. In afwachting van de totale ontwikkeling van de locatie zijn er nu al activiteiten op het gebied van placemaking. Er zullen evenementen plaatsvinden op het gebied van cultuur en vrije tijd die voor het publiek toegankelijk zijn.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.



De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

Het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Oosterhout past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien 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.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

Toetsing

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals het SVIR wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plangebied van toepassing zijn. Uitzondering daarop zijn de regels voor Rijkswaareweg. In de Legger Rijkswaterstaatswerken is het Wilhelminakanaal aangewezen als Rijkswaareweg. Over de relatie tussen het project en de borging van de belangen van de Rijkswaareweg heeft afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Het doortrekken van het fietspad langs het Wilhelminakanaal Zuid gebeurt binnen de vrijwaringszone van de vaareweg. Daar is een watervergunning voor nodig. Deze vergunning kan worden aangevraagd met het definitieve ontwerp (DO) van het bouw- en inrichtingsplan. Daarnaast zal tussen de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat een overeenkomst worden gesloten, omdat ter hoogte van de brug over het kanaal het fietspad op grond van het rijk komt te liggen. Het belang van het rijkswater komt niet in het gedrang.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

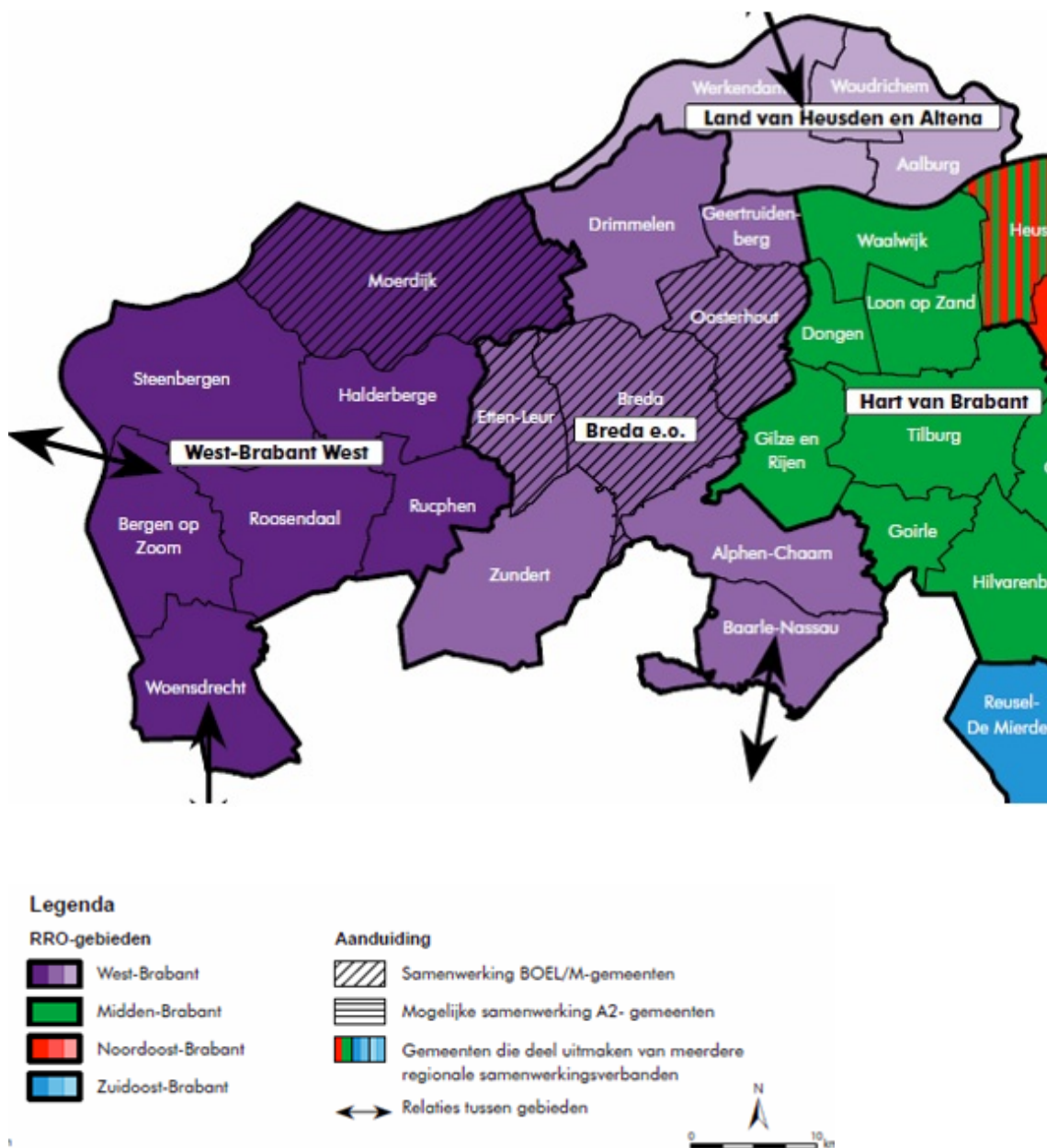
Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 210 woningen in vijf nieuwe appartementengebouwen. In tabel 3.1 is het woningbouwprogramma indicatief in beeld gebracht waarbij gerefereerd wordt aan de huidige gebouwen.

Het in paragraaf 1.3 beschreven geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval heeft het gebied een bedrijfsbestemming. Het toevoegen van meer dan 11 woningen of meer dan 500 m² bebouwing wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven.

Beschrijving woningbehoefte

De relevante regio voor om de woningbehoefte te bepalen is 'Breda e.o' binnen West-Brabant (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen)

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Oosterhout blijkt uit provinciale prognoses, regionale afspraken en diverse onderzoeken.

Regionale afspraken (Perspectief op wonen en woningbouw - regio Breda e.o 2019)

De provincie kent een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Tot 2030 moeten er nog 120.000 woningen bijgebouwd worden. Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec'; het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie) opgaven zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Met de Brabantse Agenda Wonen, vastgesteld in september 2017, wil de provincie gemeenten en andere betrokken partijen uitnodigen om samen versneld de benodigde woningbouwopgave aan te pakken. Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking staan daarbij nog steeds centraal net als vraaggericht bouwen waarbij rekening gehouden wordt met de groeiende behoefte voor woningen in het middensegment en levensloopbestendige en nieuwe woonvormen.

De gemeente heeft met de regiogemeenten van West-Brabant (RRO West-Brabant) en de provincie Noord-Brabant als onderdeel van de Brabantse Agenda Wonen nadere afspraken gemaakt in het 'Perspectief op wonen en woningbouw - regio Breda e.o.'. Dit perspectief is in 2019 opgesteld en opnieuw bekrachtigd voor het jaar 2020. Ten aanzien van nieuwbouw zijn de volgende afspraken vastgelegd:

- De actuele provinciale behoefteprognose vormt de richtinggevende (getalsmatige) basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning;
- Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen;
- Lokaal onderzoek en afspraken tussen gemeente, marktpartijen en/of corporaties vormen de inhoudelijke basis voor te realiseren programma's;
- In principe wordt ingezet op inbreiding en transformatie locaties. In te motiveren uitzonderingsituaties wordt gekeken naar woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit van de opgave op de betreffende locatie, mede in relatie tot de directe omgeving, is hierbij een belangrijk aandachts- en uitgangspunt.

Regionaal is afgesproken dat binnenstedelijke woningbouwprojecten niet afgestemd hoeven worden. De actuele provinciale behoefteprognose vormt de richtinggevende (getalsmatige) basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

De provincie verwacht in haar Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (Actualisering 2020) dat het aantal woningen in Oosterhout van 25.160 in 2020 zal toenemen naar 27.090 in 2030, een toename met bijna 1.600 woningen.

Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030
Oosterhout	25.160	25.985	26.755	27.090	27.295	1.595

Figuur 3.3 Woningbehoefteprognose Oosterhout (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Meerjarenprogramma woningbouw

De gemeente Oosterhout stelt ieder jaar een meerjaren woningbouwprogramma op. Uit het programma van juli 2019 blijkt dat er tot 2028 circa 2.220 woningen vanuit de verschillende ontwikkelingen bijgebouwd worden. Dit is meer dan de behoefte zoals beoordeeld in 2017. Echter, zoals ook blijkt uit de regionale afspraken is het

gezien de grote en steeds maar toenemende behoefte sinds 2017 niet nodig om te sturen op aantallen. De beoogde ontwikkeling is onderdeel van het meerjaren woningbouwprogramma.

Strategische woningbouw Programmabegroting 2021

Het college zet in op een intensivering van de woningbouwproductie in onze gemeente opschroeven van 240 naar driehonderd woningen per jaar. Op die manier kan een versnelling worden aangebracht in de uitvoering van de “harde” plannen voor 2.300 woningen die in Oosterhout in de pijplijn zitten. Die versnelling is gewenst, omdat Oosterhout op die manier niet alleen aan de eigen vraag kan voldoen, maar ook een bijdrage kan leveren aan het oplossen van de woningnood die op regionaal niveau speelt.

NVM marktcijfers 2^e kwartaal 2021

Uit de in figuur 3.3 weergegeven actuele marktcijfers van NVM (2^e kwartaal 2021) blijkt ook dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. Dat geldt zeker voor appartementen. Het aantal transacties is gedaald, terwijl de gemiddelde transactieprijs verder is opgelopen van 247 naar 292 duizend euro. De prijzen van appartementen zijn met 6,3% het sterkst gestegen. De gemiddelde verkooptijd van een appartement is met 19 dagen extreem kort.

Aantal transacties

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	568	618	564	-8,7	-0,6
hoekwoning	276	299	264	-11,7	-4,3
2-onder-1-kap	357	289	250	-13,5	-30,0
vrijstaand	268	318	268	-15,8	-0,1
appartement	356	351	345	-1,7	-3,1
totaal	1825	1875	1691	-9,8	-7,3

*=voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	273	306	317	3,5	16,0
hoekwoning	298	325	345	6,1	16,0
2-onder-1-kap	361	388	406	4,5	12,3
vrijstaand	545	642	669	4,2	22,7
appartement	247	274	292	6,3	17,6
totaal	329	373	385	4,7	16,7

*=voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter

	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2472	2664	2838	6,5	14,8
hoekwoning	2481	2688	2785	3,6	12,3
2-onder-1-kap	2618	2765	2913	5,4	11,3
vrijstaand	3023	3319	3530	6,4	16,8
appartement	2965	3131	3414	8,6	14,1
totaal	2669	2867	3050	6,3	13,9

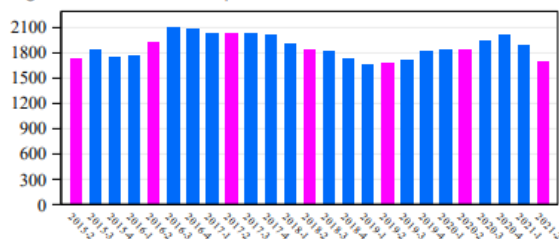
*=voorlopig

Verkooptijd (in dagen)

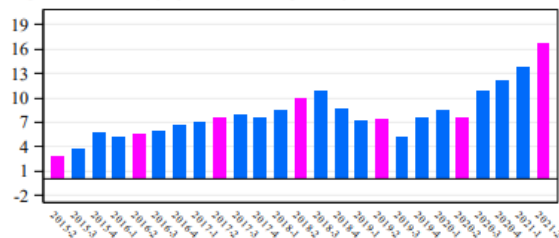
	2020-2	2021-1	2021-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	20	19	19	-1,1	-6,0
hoekwoning	23	21	20	-5,2	-10,1
2-onder-1-kap	26	21	20	-3,2	-22,4
vrijstaand	61	37	29	-20,1	-51,5
appartement	19	20	19	-4,3	-3,2
totaal	27	23	21	-5,8	-15,8

*=voorlopig

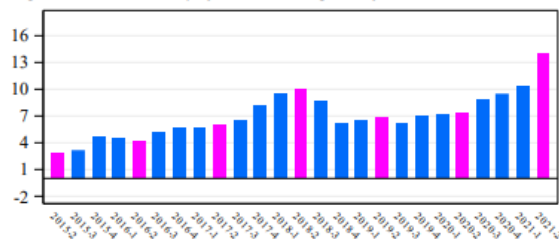
Figuur: Aantal transacties per kwartaal



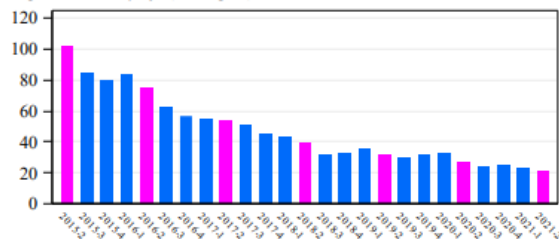
Figuur: Transactieprijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: M2-Transactieprijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Figuur 3.4 NVM kwartaalcijfers regio Breda e.o. voortschrijdend half jaar (Bron: NVM)



Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is beschreven in de gemeentelijke woonvisie, de binnenstadvisie en de visie op het Galvanitasterrein. Het gaat daarbij zowel om een behoefte aan appartementen als een behoefte om bestaande leegstaande binnenstedelijke terreinen te transformeren ten behoeve van woningbouw.

Woonvisie 2016-2021

Op 24 mei 2016 is de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe het gemeentelijke woonbeleid er de komende jaren uit zal zien. Het doel van de Woonvisie is dat vraag en aanbod van woningen zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Dit proces is continu in beweging.

Uitgangspunt bij het toevoegen van nieuwbouw is dat alleen die toevoegingen worden gedaan waar vanuit de markt concrete behoefte aan bestaat. Flexibiliteit in woningbouwprojecten is noodzakelijk om aan de marktvraag te kunnen blijven voldoen. Bouwen voor leegstand is hierbij niet wenselijk. Flexibiliteit kent een tweetal aspecten, namelijk kwantitatief (schakelen tussen en binnen projecten) en kwalitatief (schakelen tussen huur/koop, prijsklassen en woningtypen). Betaalbaarheid is een belangrijk thema in de woonvisie. In de visie is o.a. geconstateerd dat er te weinig middeldure huurwoningen zijn.

Het onderzoeksbureau Fakton heeft in opdracht van de gemeente Oosterhout onderzoek gedaan naar de effectieve woningvraag in Oosterhout voor de komende jaren. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis voor de gemeentelijke woningbouwambities en het maken van keuzen welke locaties wel of niet in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het onderzoek geeft niet alleen inzicht in de aantallen te bouwen woningen, maar geeft ook inzicht in de kwaliteitsvraag van de woningen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen jaarlijks gemiddeld rond de 200 woningen ligt. Hierbij moet ingezet worden op een hoger aandeel meergezinswoningen en meer aanbod in de luxe en levendige stedelijke woonmilieus en in het dorps woonmilieu. Figuur 3.5 toont de onderverdeling in productsegmenten.

Productsegmenten		Effectieve vraag	
Huur	Eengezins	Tot 175	14
		175-225	11
		225+	8
	Meergezins	Tot 175	36
		175-225	19
		225+	13
Koop	Eengezins	Tot 175	10
		175-225	11
		225-300	12
		300-400	14
		400+	17
	Meergezins	Tot 175	11
		175-225	8
		225-300	9
		300-400	5
		400+	2

Figuur 3.5 Jaarlijkse vraag in productsegmenten

Het initiatief betreft het bouwen van woningen in Oosterhout. Met dit bouwplan wordt aangesloten bij de vraag vanuit de markt. Zowel in kwalitatieve, als kwantitatieve zin draagt de ontwikkeling bij aan het woningaanbod. Er is sprake van een gevarieerd aanbod aan appartementen in de koop en huursector, duur en middelduur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en



transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij, door het transformeren van een oude bedrijfslocatie in bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van een significant aantal woningen.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Na vaststelling van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn diverse wijzigingen en een actualisatie (2022) vastgesteld.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Naast de instructieregels bevat de verordening rechtstreeks werkende regels, deze moeten naast het bestemmingsplan worden toegepast bij ontwikkelingen. Voor het plan zijn de rechtstreeks werkende regels voor het grondwaterbeschermingsgebied relevant. Deze zijn beschreven in de waterparagraaf (bijlage 2)

Het volgende artikel uit de instructieregels is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Stedelijk gebied

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk concentratiegebied' (figuur 3.6). Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast bevordert het zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van een verouderd stedelijk gebied. Voor de toets aan de voorwaarde zoals genoemd in artikel 3.42 lid 1 onder a. wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

De openbare ruimte is zodanig ontworpen, dat deze levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Daarnaast wordt er voldoende groen aangelegd als infiltratiemogelijkheid voor regenwater. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast worden delen van bestaande (leegstaande) gebouwen gesloopt ten behoeve van nieuwbouw voor een duurzame toekomstige functie, het wonen. De overige bestaande fabrieksgebouwen worden geschikt gemaakt voor leisurefuncties en parkeren. Hiermee is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.



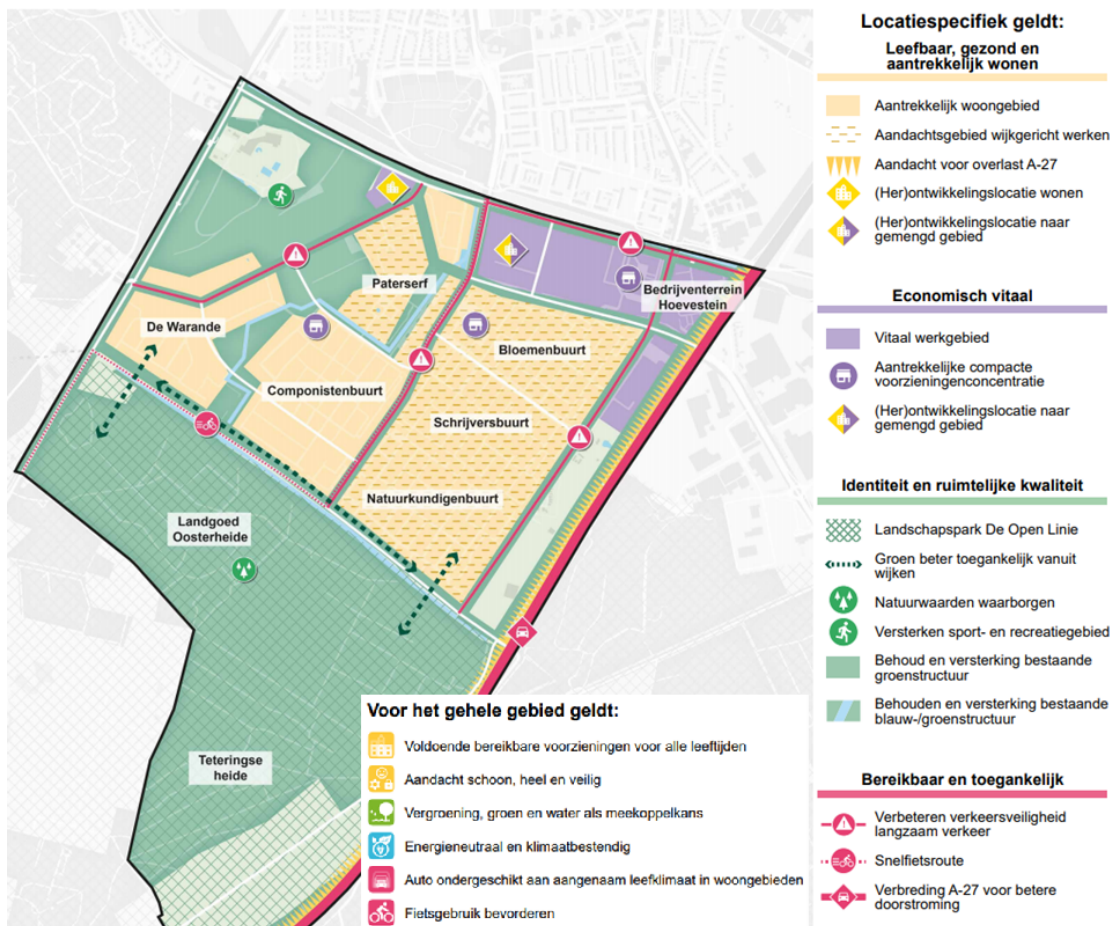
Figuur 3.6 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

In de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout is de ambitie van de gemeente verwoord voor de leefomgeving. De omgevingsvisie is vastgesteld op 23 november 2021. In deze visie staan de volgende strategische hoofdpogaven centraal:

- Arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie;
- Versterken woon-, leef- en werkmilieus;
- Ruimte voor ondernemerschap;
- Het binden van jongeren en jongvolwassenen aan de gemeente;
- werken aan de klimaatadaptatie en energietransitie.



Toetsing

Het plangebied is onderdeel van deelgebied Oosterheide en is aangemerkt als “(Her)ontwikkelingslocatie naar gemengd gebied”.

De economische zone langs het Wilhelminakanaal verkleurt voor een deel van bedrijventerrein, naar een gebied met een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid gericht op leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca in combinatie met wonen (het Galvanitas terrein), maar ook naar woonfuncties (de



Thebe/Intergas locatie). Door deze herontwikkeling kan de wijk een flinke impuls krijgen. Kansrijk in deze zone zijn woon- en (lichte)werkfuncties en functies voor de (bewoners van de) wijk (of een combinatie).

3.3.2 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 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. *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.
4. *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.
5. *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.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt de realisatie van maximaal 210 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Door de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied wordt invulling gegeven aan de wensen en vraag vanuit de Woonvisie. De ligging nabij de binnenstad biedt een uitgelezen kans voor de realisatie van woningen waar binnen de gemeente behoefte aan is, zoals in paragraaf 3.1.3 is gesteld.

3.3.3 Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

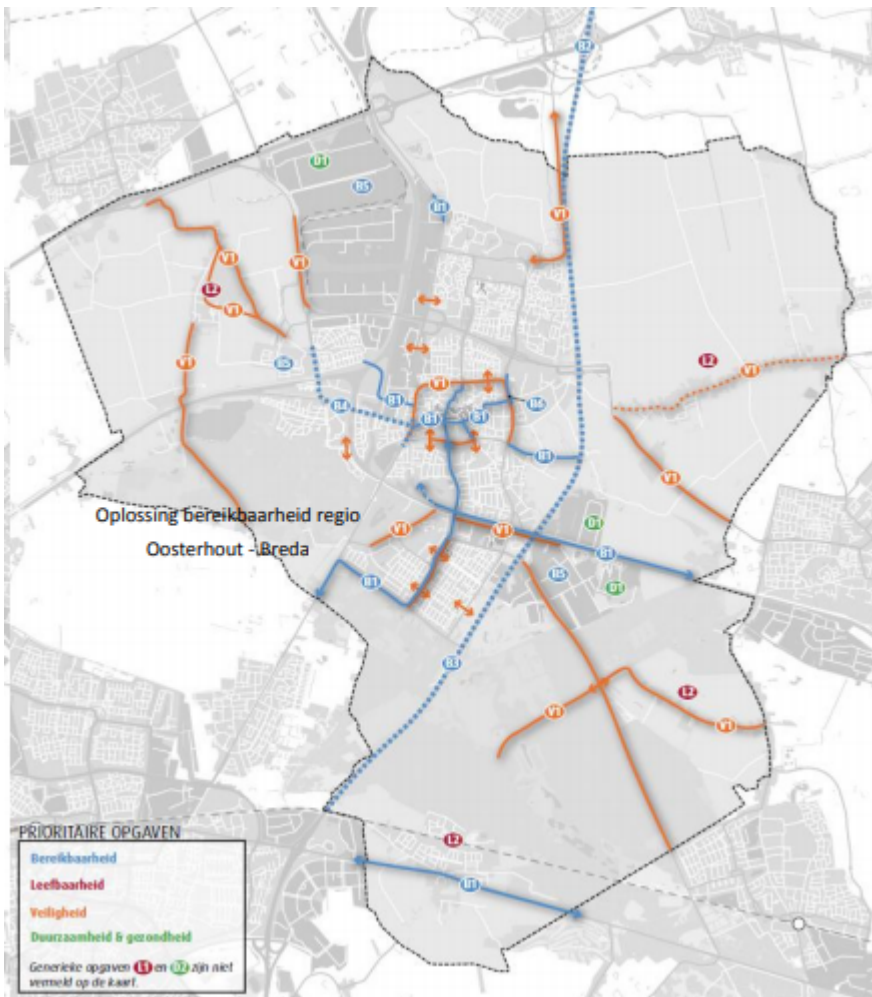
Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie “Oosterhout Vooruit”. Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke “uitdagingen” er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

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

Dit resulteert in een beeld met een groot aantal opgaven. Gezien de hoeveelheid opgaven zullen keuzes moeten worden gemaakt. In hoofdstuk 7 van de mobiliteitsvisie is aangegeven welke opgaven prioriteit hebben en waar de focus van het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 komt te liggen. De vertaling van het beleid en de bijbehorende opgaven naar concrete maatregelen vindt plaats in een (nog op te stellen) uitvoeringsagenda.

Toetsing

Voor wat betreft het plangebied en de directe omgeving wordt conform de kaart in figuur 3.8 aangegeven dat voornamelijk aandacht dient te worden besteed in bereikbaarheid en veiligheid. Rondom het plangebied liggen de prioritaire opgaves vooral op dat gebied. Met name bij de Burgemeester Holtropaan en het Wilhelminakanaal Zuid



Figuur 3.8 Locatiegerichte opgaven (Bron: Gemeente Oosterhout)

3.3.4 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 centrumtangente (centrumgebied)
- Zone B: Het gebied buiten het centrumtangente.

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



Toetsing

De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is in eerste instantie aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2019. Vervolgens is de maatwerkoptie uit de nota toegepast. Daarbij is rekening gehouden met de doelgroep van een en tweepersoonshuishoudens. Ook past de initiatiefnemer deelmobiliteit toe. Dit houdt in dat deelauto's beschikbaar worden gesteld aan de toekomstige bewoners. De parkeerbehoefte wordt daardoor kleiner. In paragraaf 5.3. is dit nader toegelicht.

3.3.5 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die 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.

Toetsing

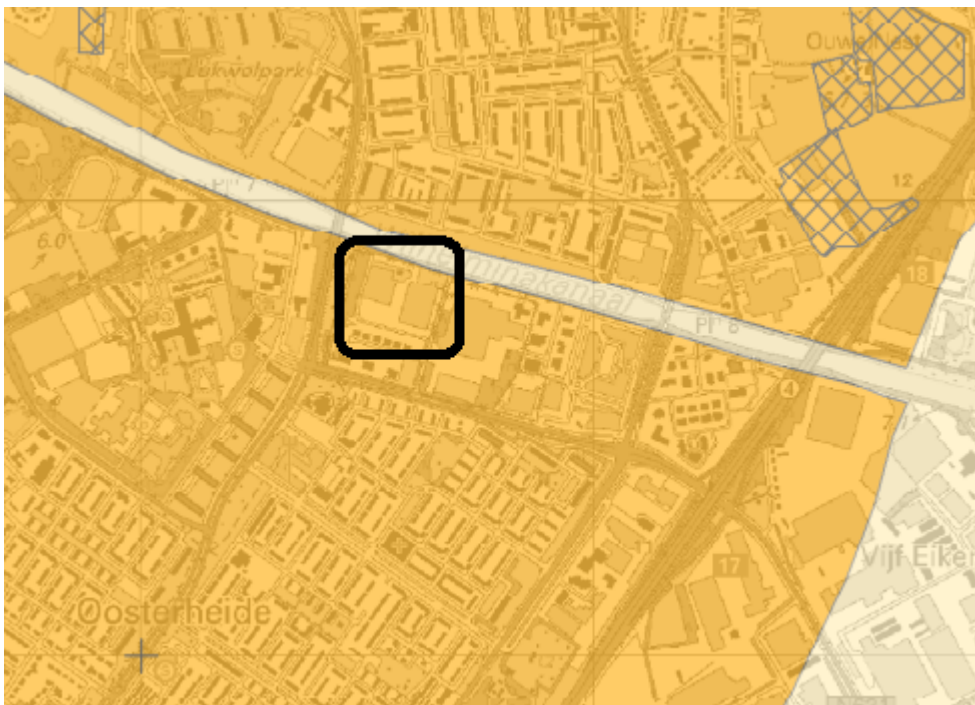
In paragraaf 5.4 wordt nader op het aspect archeologie en cultuurhistorie ingegaan.

Conclusie

Met inachtneming van wat beschreven is in paragraaf 5.4, wordt voldaan aan de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie.

3.3.6 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. Dit is opgenomen in het gemeentelijk archeologiebeleid (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).



Figuur 3.8, uitsnede archeologische beleidskaart (Gemeente Oosterhout), met ligging plangebied.

Toetsing

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als archeologische verwachtingszone 'middelhoog'. In paragraaf 5.4 wordt nader op het aspect archeologie en cultuurhistorie ingegaan. Daar is ook het uitgevoerde onderzoek beschreven.

3.3.7 Groen

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115 m² 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 uitvoeringsspoelen 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. Dit geldt voor bomen op grond die in eigendom is van de gemeente en voor bomen die zijn opgenomen op de lijst van monumentale bomen. 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 bomenlijst. 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.

Toetsing

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied als het gaat om groen. Uitgangspunt is een vergroening tussen de nieuwe appartementengebouwen met behoud van de bestaande monumentale bomen.

Conclusie

door het verwijderen van verharding, het toevoegen van groen en het toepassen van groene daken draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling van het vergroenen van de leefomgeving.

3.3.8 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 de gemeente 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".

Toetsing

In het project wordt sterk ingezet op duurzaamheid en milieu. Om te beginnen komt de bestaande bedrijfsbestemming te vervallen en komen daar minder milieubelastende functies voor in de plaats. Verder wordt in het plangebied veel groen toegevoegd. Dat gebeurt door een deel van de bestaande terreinverharding te verwijderen en door te werken met groene daken. Het doel daarvan is het vergroten van het waterbergend vermogen, tegengaan van opwarming en tegelijk ook het stimuleren van biodiversiteit. Tenslotte wordt een deelauto concept ingezet, om op die manier ook de mobiliteit te verduurzamen.

3.3.9 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. Op 23 november 2021 is dit water- en rioleringsplan verlengd. Tevens is op 23 november 2021 de Afvalwaterverordening vastgesteld

Het voorgaande 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. In het water- en rioleringsplan van de gemeente Oosterhout 2017-2021 is daarom als uitgangspunt onder andere opgenomen dat bij een bui 100 (circa 70 mm in één uur) er geen inundatie vanuit bovengrondse berging- en/of infiltratievoorziening (bijvoorbeeld een wadi) mag plaatsvinden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van het Galvanitasterrein is een structuurontwerp GalvanitasFabriek opgesteld. Dit structuurontwerp geeft het stedenbouwkundige beeld en de visie op het plangebied weer. De locatie moet een bruisende hotspot worden van wonen, werken, vrijetijdsactiviteiten, horeca en cultuur. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 210 appartementen in zes appartementenblokken en de ontwikkeling van circa 5.300 m² leisure programma. In dit hoofdstuk wordt de visie op het stedenbouwkundige plan en de ontwikkelvisie van het programma weergegeven.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het belangrijkste uitgangspunt bij het opstellen van de visie op het gebied was het behoud van de authenticiteit, het karakter en de geschiedenis van het complex. De inzet van het plan is het behoud van de oorspronkelijke ruimtes, details en materialen. De hallen zullen worden gehandhaafd en naast parkeren ruimte bieden voor het leisure-programma. Het wonen zal grotendeels gebeuren op de loodsen.



Figuur 4.1 Impressie wonen op de loodsen. (Grosfeld Bekkers Van der Velde architecten)

Wonen

Voor het wonen worden appartementengebouwen geprojecteerd op de hoeken van de halcomplexen, in het bestaande kantoorgebouw aan de noordoostzijde en in een nieuw gebouw aan de noordwestzijde. In het plan worden maximaal 210 appartementen gerealiseerd verdeeld over 6 blokken. De appartementen hebben een

afmeting variërend van 50 m² tot circa 140 m². Circa 150 van deze woningen worden middel dure huurwoning worden en 20 woningen worden sociale huurwoningen. Daarnaast worden er circa 40 koopappartementen gebouwd. De maximale bouwhoogte van de appartementencomplexen wordt 43 meter hoog. Waarbij wordt aangesloten op de bouwhoogte aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal, nabij de Slotlaan.

Leisure

Het leisureprogramma zal worden gerealiseerd in de bestaande fabriekshallen. Deze hallen zullen worden opgeknapt. Daarnaast worden deze hallen benut voor de entrees van de bovenliggende appartementen en wordt hier voorzien in bergingen voor de woningen en in pandig parkeren.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is belangrijk, deze ruimte bepaalt voor een groot deel de sfeer en het karakter van het gebied. De noord-zuidverbinding tussen de hallen wordt daarom ingericht als een aangenaam verblijfsgebied, met een doorzicht naar het water van het Wilhelminakanaal aan de noordzijde. Aan de noordzijde van het gebied is ruimte voor de realisatie van een parkachtige groene omgeving.

De ruimte ten zuiden en westen van de hallen zal met name worden benut voor parkeren, in totaal worden hier circa 370 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvoor moet de bestaande groenstrook aan de westzijde van het terrein omgevormd worden naar parkeren. Ter compensatie van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen én vanwege het nastreven van een zo groen mogelijk leefklimaat worden deze parkeerplaatsen zo veel mogelijk met gebiedseigen groen en bomen ingericht.

Het terrein tussen het plangebied en de Burgemeester Holtropaan kan in de toekomst ruimte bieden als groen uitlooph gebied voor bewoners. Op deze plek is ook een nieuw voet-fietspad voorzien dat de verbinding legt tussen de kruising Europaweg / Burgemeester Holtropaan, het Galvanitasterrein en het Wilhelminakanaal.





Figuur 4.2 Inrichting Galvanitasterrein (Grosfeld Bekkers Van der Velde architecten)

4.3 Leisureconcept Galvanitasfabriek

Voor de hallen wordt gezocht naar een passende invulling. Hierbij is heel sterk gekeken naar het karakter en de historie van de locatie. Daarom is voor de invulling van het openbare programma in de hallen specifiek gekeken naar het concept dat hier kan landen en een invulling kan geven aan de hallen. De locatie leent zich bij uitstek voor het ontwerpen, het maken, het leren en het verkopen van producten, gecombineerd met een plek om elkaar te zien, te inspireren, te genieten en te kijken. Alles bij elkaar moet het Galvanitasterrein een locatie worden waar wonen, werken en vrije tijd bij elkaar kunnen komen.

De hallen worden een makersomgeving in de brede zin. Er kan worden ontworpen, gecreëerd, samengesteld, gerestaureerd, geproduceerd, verkocht en genoten. En dat kan in vele verschillende aspecten, van meubels tot kleding, van antiek tot 3D, van culturele podiumkunsten tot muziek. Dit programma wordt daarnaast aangevuld met ondersteunende horeca en wijkondersteunende diensten.

In afwachting van de totale ontwikkeling van de locatie zijn er nu al activiteiten op het gebied van placemaking. Er zullen evenementen plaatsvinden op het gebied van cultuur en vrije tijd die voor het publiek toegankelijk zijn. Zo kan de locatie vooruitlopend op de toekomstige situatie al een positieve bijdrage leveren aan zowel de directe omgeving als heel Oosterhout en de regio.

4.4 Verkeer en parkeren

Het Galvanitasterrein is goed bereikbaar met de auto (afslag Oosterhout Zuid) en met de busroutes aan de Burgemeester Holtropaan. Via een aan te leggen sociaal veilig voetpad wordt er een verbinding gecreëerd tussen het terrein en de buslijnen. Deze route is tegelijk een directe en veilige verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Europaweg. Het tweezijdig fietspad dat nu stopt bij de warandepoort wordt doorgetrokken langs het Wilhelminakanaal. Er zal door de gemeente een integraal onderzoek gedaan naar het verkeer in de omgeving van het plangebied. Het is voorstelbaar dat daaruit volgt dat het tweezijdige fietspad aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal Zuid verder in oostelijke richting wordt doorgetrokken. De verwachting is dat dit onderzoek en de besluitvorming hierover in de gemeenteraad afgerond zullen zijn vóór dat de aanleg van dit tweezijdige fietspad zal starten.

Het parkeren wordt opgelost op de huidige verharding aan de zuidzijde en westzijde van het complex. Hoe de berekening van de parkeerbehoefte tot stand is gekomen en hoe er in wordt voorzien is beschreven in paragraaf 5.3. Door het parkeren aan de randen te situeren ontstaat er in het midden van het plan een autovrije promenade, het hart van het plan.

Om de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling te kunnen beoordelen is een mobiliteitstoets opgesteld. Deze mobiliteitstoets is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Hieruit blijkt dat het verkeer van en naar de locatie op een goede en veilige manier in te passen is in de omgeving. In paragraaf 5.3 is dit nader toegelicht.

4.5 Groen en landschap

Voor de inrichting van het gebied is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan is een integraal conceptueel ontwerp van de openbare ruimte rondom de gebouwen. Om de verblijfskwaliteit te vergroten wordt een nieuwe groenstructuur aangebracht, die aansluit op de bestaande groenstructuur rondom het plangebied. Het doel van het landschapsplan is de kwaliteit van het bestaande groen te versterken en daar nieuwe elementen aan toe te voegen. Daarbij wordt niet alleen ingezet op het beeld, maar ook op de kwaliteit die het groen heeft voor dieren en planten. Ook wordt de benodigde regenwaterberging geïntegreerd in het ontwerp van de groene buitenruimte. In figuur 4.3 is hiervan een impressie gegeven. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting.



Figuur 4.3 Impressie promenade (Grosfeld Bekkers Van der Velde)

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.2 Milieueffect-beoordeling

5.2.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

5.2.2 Toetsing en conclusie

Voor het project is een aanmeldnotitie opgesteld. De conclusie van deze notitie is dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.



5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Normstelling en beleid

De verkeersgeneratie van een ontwikkeling wordt in de basis bepaald op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (2018). Daarbij mag rekening gehouden worden met de verkeersbewegingen die door de vorige of vorige functies komen te vervallen.

5.3.2 Toetsing

Om de verkeerseffecten van het project te onderzoeken is een mobiliteitstoets uitgevoerd (Verkeersonderzoek GalvanitasFabriek Oosterhout, Goudappel, augustus 2020), zie bijlage 5. Dit onderzoek is onderdeel geweest van de omgevingsdialoog. Naar aanleiding van de vragen en reacties in de omgevingsdialoog is in opdracht van de ontwikkelaar door Goudappel een aanvullende notitie opgesteld (notitie beantwoording inspraak- en dialoogreacties, Goudappel, januari 2021), zie bijlage 6.

Verkeersgeneratie

De te hanteren verkeersgeneratiekencijfers voor leisure, werken en wonen zijn weergegeven in tabel 5.1. Deze zijn gebaseerd op de gemiddelde verkeersgeneratiekencijfers uit CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren') voor matig stedelijk gebied en het gebied 'rest van de bebouwde kom'. Oosterhout valt in de categorie 'matig stedelijk gebied'.

Tabel 5.1 Prognose van de verkeersprogramma van de GalvanitasFabriek

	omvang	kencijfer	per	totaal
CPG	1.644	21,3	100 m ² bvo	350,2
CPG opslag	202	6,4	100 m ² bvo	12,9
exposium	933	32,2	100 m ² bvo	300,4
ambachten	979	13,3	100 m ² bvo	130,2
materiaal opslag	225	6,4	100 m ² bvo	14,4
horeca	340	167,5	100 m ² bvo	569,5
werklandschap	968	18,1	100 m ² bvo	175,2
huur 1 persoon goedkoop	20	3,6	woning	72,0
huur 1 persoon midden	75	3,6	woning	270,0
huur 2 personen duur	75	5,6	woning	420,0
koop 2 personen midden	25	5,6	woning	140,0
koop 2 personen duur	15	7,1	woning	106,5
		totaal		2561,3

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt vanaf het parkeerterrein ontsloten via de Eikdijk en via het Wilhelminakanaal Zuid. Voor beide ontsluitingen is de capaciteit berekend van de kruispunten. Voor de Eikdijk betreft het de volgende kruispunten: de inrit GalvanitasFabriek en het kruispunt Eikdijk – Europark – inrit Smurfit Kappa Vandra. Voor het Wilhelminakanaal Zuid betreft het de oostzijde, de westzijde en de GalvanitasFabriek. Met behulp van het programma OMNI-X zijn de kruispuntberekeningen uitgevoerd voor beide kruispunten. Hieruit volgt dat alleen het kruispunt GalvanitasFabriek in de avondspitsuur als "redelijk" is gekwalificeerd, de overige kwalificaties zijn goed of zeer goed. Er is zowel in het drukste ochtend- en avondspitsuur sprake van een zeer goede doorstroming op de kruispunten. Verkeer van het terrein van Smurfit Kappa Vandra B.V. moet voorrang verlenen op het overige verkeer. Een vrachtwagenchauffeur kan goed inschatten op welk moment de uitrit verlaten kan worden. Dit zal niet leiden tot een wezenlijk andere situatie dan nu het geval is. Aanvullend is de verkeersafwikkeling op het kruispunt Eikdijk/Europaweg onderzocht (zie bijlage 6). Daaruit is gebleken dat ook in de toekomstige situatie sprake is van een acceptabele doorstroming van het verkeer.

Parkeerbalans

De te hanteren parkeernormen voor leisure zijn weergegeven in tabel 5.2. Deze zijn overgenomen uit de Parkeernormen Oosterhout 2019. In tabel 5.3 zijn de parkeerkencijfers per type woning weergegeven. De parkeerbehoefte voor het bezoek van de woningen is 0,3 parkeerplaats per woning. De norm per woning is aangepast op de doelgroep, namelijk een en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 5.2 Parkeernormen leisure

Programma	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Type leisure
CPG	7,6	filmtheater/filmhuis
CPG opslag	1,2	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief
Exposium	1,1	museum
ambachten	2,4	bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief
(materiaal) opslag	1,2	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief
horeca	12	restaurant
werklandschap diensten	2,9	commerciële dienstverlening

Tabel 5.3 Parkeernorm bewoners GalvanitasFabriek (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers)

	goedkoop	middelduur	duur
1 persoonshuishouden huur	0,63	0,86	1,05
1 persoonshuishouden koop	0,95	1,05	1,15
2 persoonshuishouden huur	0,82	1,20	1,50
2 persoonshuishouden koop	1,34	1,50	1,66

Aanwezigheidspercentages

Niet op alle momenten van de week is de parkeervraag van bewoners, werknemers en bezoekers even hoog. Om die reden wordt gebruik gemaakt van de meest recente aanwezigheidspercentages, die zijn gebaseerd op landelijke CROW richtlijnen uit 2018 (uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'). Deze zijn weergegeven in tabel 5.4. De aanwezigheidspercentages houden rekening met een afzonderlijk druktebeeld over de week voor bewoners en bezoekers, zoals het in de praktijk ook werkt. Het gebruik maken van de aanwezigheidspercentages leidt tot een efficiënt gebruik van de ruimte.

Tabel 5.4 Aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren')

	aanwezigheidspercentages							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
CPG	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
CPG opslag	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Exposium	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
verkoopunits	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
ambachten	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
(materiaal) opslag	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
horeca	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

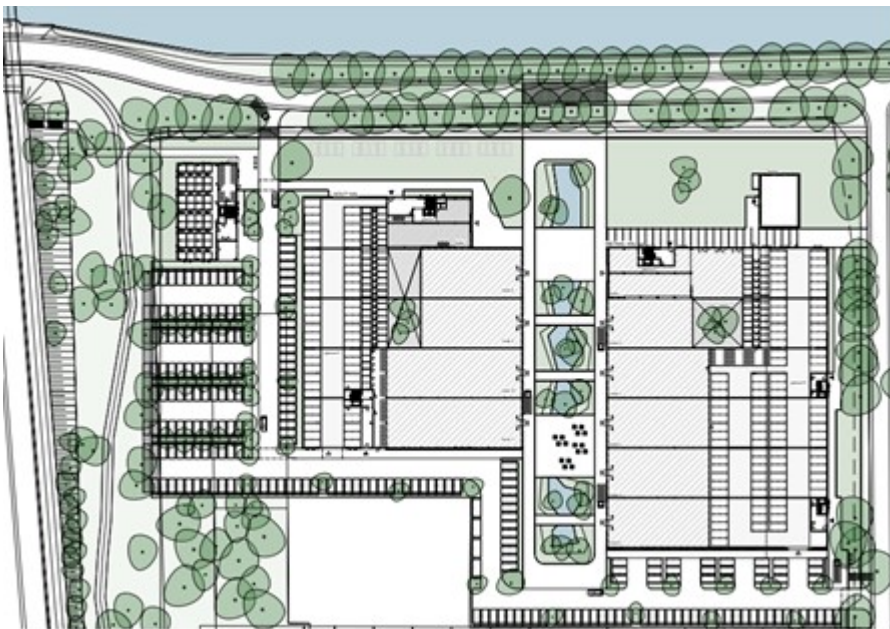
Deelmobiliteit

Schonck, Schul & Compagnie en BPD zijn voornemens deelauto's te plaatsen. Uit ervaringscijfers van Goudappel Coffeng blijkt dat deelauto-aanbieders uitgaan van 1 deelauto per 30 woningen. Dit komt neer op 7 deelauto's voor deze locatie ($200/30 = 6,7 = 7$ deelauto's).

Als gevolg van de deelauto's kan het eigen autobezit van bewoners worden gereduceerd. CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren') gaat uit van een reductie per deelauto tussen 4 en 8 normale auto's. Voor deze locatie wordt gerekend met de formule: 1 deelauto vervangt 4 normale auto's (voor bewoners). Het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout biedt de mogelijkheid om af te wijken van de standaard parkeernormen, bij het toepassen van deelauto's. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt in dit plan. Als de verwachting ten aanzien van het gebruik van deelauto's niet uit zou komen, dan is er de mogelijkheid om op eigen terrein extra parkeerplaatsen ter compensatie aan te leggen (op een locatie ten noorden van bouwblok C).

Parkeerbehoefteberekening

Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat er 368 parkeerplaatsen nodig zijn, zie tabel 5.5. Op eigen terrein zijn 370 parkeerplaatsen voorzien (zie de plattegrond in figuur 5.1). Schonck, Schul & Compagnie gaat het gesprek aan met de kantoren aan het Europark voor medegebruik van (een deel van) hun parkeerplaatsen. Juist buiten kantooruren is er de parkeerbehoefte van het Galvanitasterrein maatgevend. Daarom wordt de mogelijkheid onderzocht tot efficiënt dubbelgebruik met de parkeerplaatsen van deze kantoren. In de parkeerbalans voor de GalvanitasFabriek is hier nog geen rekening mee gehouden, omdat deze parkeerplaatsen pas meegerekend mogen worden als het gezamenlijk gebruik is vastgelegd in een langlopend contract.



Figuur 5.1 Parkeeraanbod eigen terrein

Tabel 5.5 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen								
bewoners	98,5	98,5	177,2	157,5	196,9	118,1	157,5	137,8
woningen								
bezoekers	6,0	12,0	48,0	42,0	0,0	36,0	60,0	42,0
deelauto's	7	7	7	7	7	7	7	7
reductie deelauto's	-14	-14	-25,2	-22,4	-28	-16,8	-22,4	-19,6
CPG	6,2	31,2	112,4	112,4	0,0	50,0	124,9	50,0
CPG opslag	2,4	2,4	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Exposium	2,1	4,6	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	10,3
ambachten	23,5	23,5	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
(materiaal) opslag	2,7	2,7	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
horeca	12,2	16,3	36,7	38,8	0,0	28,6	40,8	16,3
werklandschap								
diensten	28,1	28,1	1,4	21,1	0,0	0,0	0,0	0,0
totaal	174,7	212,3	358,9	357,8	175,9	233,2	367,8	243,8
totaal (afgerond)	175	213	359	358	176	234	368	244

Verkeersveiligheid

De Eikdijk is 7 meter breed en de maximumsnelheid is 50 km/h. De fiets en het gemotoriseerde verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan. In het profiel van de Eikdijk is geen ruimte om een voetpad aan te leggen. De GalvanitasFabriek is voor voetgangers goed te bereiken door de aanleg van een voet/fietspad aan de westkant. Verder wordt verkend of een voetgangersverbinding met het Europark kan worden aangelegd.

Op de Eikdijk rijden volgens het verkeersmodel op dit moment circa 5.300 motorvoertuigbewegingen (basisjaar 2015). Dit groeit in de referentievariant 2031 tot een verkeersdruk van circa 5.800 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. In de planvariant 2031 neemt de verkeersdruk toe tot circa 8.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Voor een weg met maximumsnelheid 50 km/h en een beperkte functie voor het fietsverkeer (geen hoofdfietsroute) is het wenselijk fietsstroken aan te leggen conform CROW publicatie 'Ontwerpwijzer Fietsverkeer'. Voor alle situaties, op dit moment en in de toekomst (dus ook zonder plan voor de GalvanitasFabriek), geldt dus dat het wenselijk is fietsstroken aan te leggen op de Eikdijk. De Eikdijk is echter te smal voor de aanleg van fietspaden. Een alternatief wordt, zoals hiervoor beschreven, gerealiseerd aan de westkant van de GalvanitasFabriek op het openbaar terrein van de gemeente Oosterhout, naast het talud van de burgemeester Holtroplan.

Op het Wilhelminakanaal Zuid rijden in 2031 circa 5.000 motorvoertuigen per werkdag. Dit zal als gevolg van het plan groeien tot 6.136 motorvoertuigen. Langs het Wilhelminakanaal Zuid zal het huidige tweezijdig fietspad worden doorgetrokken, zoals toegelicht in paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren.

Het Paterserf is een 30 km/h zone. Ook hier maken fietsers en gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan. De verkeersdruk in de referentievariant 2031 van het verkeersmodel is circa 2.650 motorvoertuigbewegingen. In de planvariant 2031 groeit dit naar circa 2.800 motorvoertuigbewegingen. Er is sprake van een acceptabele verkeersdruk voor een 30 km/h zone. Het is niet nodig om maatregelen te treffen.

Beleving



Er is sprake van een beperkte groei van het verkeer op het Patersef (van circa 2.650 naar circa 2.800 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal). Tijdens het drukste uur zal de verkeersdruk groeien van 236 naar 252 motorvoertuigbewegingen per uur: in beide situaties circa 4 auto's per minuut. Het planeffect zal dus op het Patersef nauwelijks merkbaar zijn in de praktijk. Het bouwverkeer wordt tijdens de bouwperiode hier geweerd.

De toename van de verkeersdruk zal niet leiden tot een wezenlijk ander geluidsniveau op de gevel van de woningen (minder dan 1 dB).

5.3.3 Conclusie

Door de beoogde ontwikkeling is er sprake van een verkeersgeneratie van 2.562 mvt/etmaal. Dit verkeer zal afgewikkeld worden via het Wilhelminakanaal Zuid en de Eikdijk. Er is zowel in het drukste ochtend- en avondspitsuur sprake van een zeer goede doorstroming op de kruispunten. Er zijn 368 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling. Op eigen terrein zijn circa 370 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Er is in de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van het gebruik van deelauto's. Mocht het effect hiervan niet aan de verwachtingen voldoen, dan worden alsnog 20 extra parkeerplaatsen aangelegd. Hiervoor is ruimte gereserveerd op het terrein aan de noordzijde, ter hoogte van appartementengebouw C. Uitbreiding van parkeerruimte wordt nagestreefd door samenwerking met kantoren op het Europark. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Normstelling en beleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Ook regelt de Erfgoedwet de bescherming van rijksmonumenten beschermde stadsgezichten. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het gemeentelijk beleid is weergegeven in paragraaf 3.3.5 en 3.3.6.

5.4.2 Toetsing

In het geldende bestemmingsplan kent het plangebied een archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer de bouwwerkzaamheden een kleiner oppervlakte dan 100 m² hebben, er geen sprake is van heiwerkzaamheden en niet dieper dan 0,50 m gaan. Uit het bureauonderzoek (Antea, 2019) komt naar voren dat voor het plangebied een brede archeologische verwachting geldt. Er kunnen archeologische resten worden aangetroffen van de bronstijd tot en met de nieuwe tijd, waarbij de hoogste verwachting geldt voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd. Nader onderzoek is noodzakelijk. De geformuleerde verwachting is echter sterk afhankelijk van het feit of de bodemopbouw in het plangebied nog intact is. Het bureau onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Na het afronden van het bureauonderzoek zijn gegevens beschikbaar gekomen over de funderingswijze en de diepte van de aanwezige bebouwing. Dat is aanleiding geweest voor het opstellen van een aanvullende notitie bij het bureauonderzoek (Antea 2022). Deze notitie is opgenomen als bijlage 4. Op basis van deze aanvullende informatie adviseert Antea geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren ter plaatse van blok A, B en D. De bodem is bij de bouw van de huidige gebouwen al tot voorbij het archeologisch relevante niveau geroerd. Ter plaatse van blok C en E blijft het oorspronkelijke advies om hier te komen tot een toetsing van de aard van de bodemopbouw ongewijzigd. Nader onderzoek wordt uitgevoerd voor het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout zijn op de locatie geen aanduidingen opgenomen vóór cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Bodem

5.5.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.5.2 Toetsing en conclusie

In het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende bodemparagraaf met de beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken is opgenomen in Bijlage 1.

Op basis van de beschikbare bodemgegevens voor de herontwikkelingslocatie kan worden geconcludeerd dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse van deellocatie 1 (Galvanitasterrein). Op deellocatie 2 (politieterrein ged.) zijn geen bodemverontreinigingen aanwezig.

De in deze bodemparagraaf genoemde rapporten I t/m VII zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Vervolg deellocatie 1 (Galvanitasterrein)

Op basis van verkennend en actualiserend bodemonderzoek dient te worden nagegaan wat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en/of exacte omvang van de bekende bodemverontreiniging is. Deze bodemonderzoeken dienen uiterlijk voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning te worden uitgevoerd. Eventueel kunnen hierover nog aanvullende bepalingen voor op worden genomen.

Naast de bodemonderzoeken zullen voor de reeds bekende bodemverontreinigingen (en eventuele nieuwe) vervolgstappen moeten worden genomen (opstellen plan van aanpak/BUS-melding/saneringsplan, uitvoering sanering, monitoring) voor het uitvoeren van de grondroerende werkzaamheden of afronding van de Wbb procedure. Doordat de verontreinigingen in de toekomst afgedekt blijven met verharding zijn bovenstaande vervolgstappen niet noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functies op de begane grond zijnde leisure, lichte bedrijven en buitenruimte bestaande uit groen, parkeren en overige verharding. De functie wonen is niet relevant omdat deze niet wordt toegestaan op de begane grond. In gebouw K (het voormalige kantoor) zijn wel appartementen toegestaan op de begane grond, hier is echter geen verontreiniging aangetroffen.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn besproken met de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Afgesproken is dat de initiatiefnemer een saneringsplan opstelt voor de geconstateerde bodemverontreiniging.

5.6 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6.1 Normstelling en beleid

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.



Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project, de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het



verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

5.6.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten beschermde gebieden, maar grenst wel aan het Wilhelminakanaal, dat is aangewezen als NNB-gebied (figuur 5.2). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos ligt op een afstand van circa 8,6 kilometer. Omdat het plangebied buiten beschermde gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Tevens kunnen verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Met een stikstofberekening dient aangetoond te worden dat er geen significant negatieve effecten ontstaan door een toename van stikstofdepositie als gevolg van het voorgenomen plan. Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en in de realisatiefase. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de realisatiefase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn). De Wsn en Bsn zijn per 1 juli 2021 in werking getreden. Een berekening voor de realisatiefase is derhalve niet nodig. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase. Voor de gebruiksfase is



een AERIUS-berekening uitgevoerd om negatieve effecten op Natura 2000 uit te sluiten. Zie bijlage 8 voor de memo, bijlage 9 voor de berekening van de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de gebruiksfase van de ontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit de natuurtoets herontwikkeling bedrijventerrein Galvanitas (2022) blijkt dat er binnen het plangebied of haar invloedssfeer een aantal beschermde soorten of potentieel leefgebied van deze soorten aanwezig is. Het betreft: roofvogels en algemene broedvogels, vleermuizen en de alpenwatersalamander. De Natuurtoets is opgenomen in bijlage 10. In een afzonderlijke toets is de groenstrook langs de Burgemeester Holtropaan onderzocht, omdat in deze strook de aanleg van voetpaden en fietspaden is voorzien (bijlage 11). Nader onderzoek is uitgevoerd (Antea, december 2019), zie bijlage 12. Daaruit is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het gebied zijn. Wel is er een vliegroute voor vleermuizen aanwezig. Het voornemen leidt in eerste instantie tot een fysieke aantasting van het bosperceel en de vliegroute. Doordat een gedeelte van het aanwezige bosperceel blijft gehandhaafd kan de vliegroute eenvoudig als aaneengesloten lijnvormig element worden gemitigeerd (zie figuur 5.2). Het nader onderzoek (bijlage 12) wordt op moment van schrijven geactualiseerd en leidt vooralsnog niet tot nieuwe inzichten. .

Het is ook mogelijk dat de (gemitigeerde) vliegroute nadelig wordt beïnvloedt door de ontwikkeling middels lichtverstoring. De route wordt niet gebruikt door extreem lichtgevoelige soorten zoals de meervleermuis. Effecten op de vliegroute kunnen optreden wanneer de bosrand verlicht wordt vanuit het nieuwe voornemen en daarmee minder geschikt wordt.

Mitigatie vliegroute

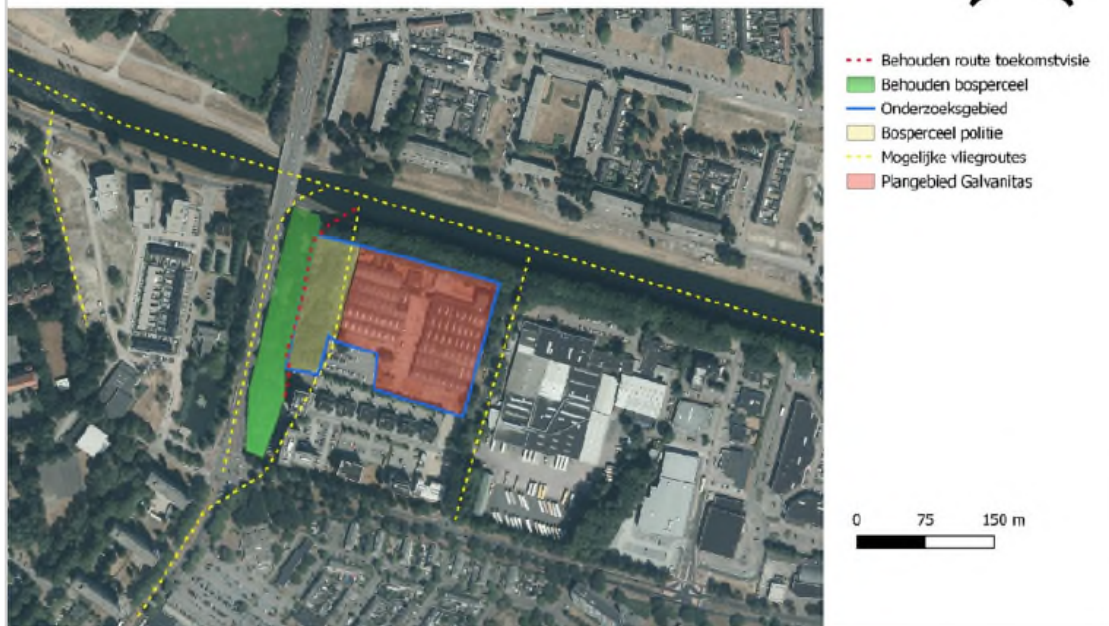
Het deel van het bosperceel wat buiten de ontwikkeling blijft bestaan (zie figuur 5.2), dient correct te worden ingericht (met inheemse beplanting en kruidenrijke soorten aan de bosrand) en donker te blijven.

Lichtverstrooiing vanuit de nieuwe bebouwing en de parkeerplaats dient te worden voorkomen. Echter, omdat het hier geen extreem lichtgevoelige soorten betreft is het voldoende om enkel zware lichtbronnen te voorkomen zoals lantaarnpalen en schijnwerpers. Amberverlichting vermindert het negatieve effect van lichtverstoring. Verlichting aan de buitenzijde van het gebouw en op de parkeerplaats dient amberkleurig te zijn en met speciale armaturen naar beneden gericht te worden. Op deze wijze is geen sprake van een negatief effect op de vliegroute.

De aantasting aan het bosperceel en de vliegroute is niet ontheffingsplichtig wanneer de vliegroute zijn functie blijft behouden voor de vleermuizen. De vliegroute is functioneel voor de vleermuizen wanneer:

- Een aaneengesloten lijnvormig element blijft (zie ook figuur 5.2).
- De vliegroute niet onder invloed van verlichting komt te staan. Indien verlichting nabij de vliegroute van belang is dienen deze van de route af te schijnen en voorzien te zijn van amberkleurige verlichting met gerichte armaturen;
- Kruidenrijke rand langs de bosrand zodat het ook aantrekkelijk is voor insecten (prooidieren van vleermuizen)

Behouden vliegroute t.o.v. bestaande vliegroutes



Figuur 5.2 Behouden vliegroute t.o.v. bestaande vliegroutes van vleermuizen

Zorgplicht

De algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland. Op basis van het ecologische onderzoek worden volgende aandachtspunten genoemd:

- Het opzettelijk aantasten van de vossenburcht (bosperceel politie) en vossen dient te worden voorkomen. In de kwetsbare periode van de vos, maart – augustus (valt grotendeels samen met het broedseizoen), worden werkzaamheden aan het bosperceel afgeraden.
- Gefaseerd werken om dieren tijdig de kans te geven om het gebied te verlaten;
- De egel is met name gevoelig voor verstoring in de periode van eind juli tot en met april (gehele winterperiode is het dier in winterslaap). Een aantal inspanningen zijn mogelijk om rekening te houden met egels binnen het werktein.

Geadviseerd wordt om zowel voor de mitigatie van de vleermuisvliegroute als de genoemde aandachtspunten vanuit de zorgplicht een ecologisch werkprotocol op te stellen voor de realisatie van de herontwikkeling. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

Een ecologisch onderzoek dat ouder is dan 3 jaar kan niet als onderbouwing worden gebruikt bij een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. Het beschikbare nader onderzoek is uit 2019, naar verwachting wordt het bestemmingsplan circa 3 jaar daarna vastgesteld, de uitvoering volgt weer daarna. Daarom heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen een actualiserend veldonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is gereed bij de vaststelling van het bestemmingsplan.



5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt, rekening houdend met de voorgestelde mitigerende maatregelen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omdat de werkingsduur van de uitgevoerde onderzoeken verloopt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is inmiddels opdracht gegeven om de onderzoeksresultaten te actualiseren.

5.7 Water

5.7.1 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in de waterparagraaf.

De waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 2. Uit de waterparagraaf blijkt dat de grond geschikt is voor infiltreren. Bij de uitwerking van de plannen en de aanvraag omgevingsvergunning zal de waterbergingsopgave verder worden uitgewerkt. De waterberging wordt integraal meegenomen in het landschapsontwerp. Het is de ambitie om hemelwater volledig te bergen op eigen terrein. In artikel 3.2.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is gewaarborgd dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd bij de uitvoering van het plan. Bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied is geborgd door artikel 8.1.

5.8 Wegverkeerslawaaï

5.8.1 Normstelling en beleid

Volgens de Wgh (Wet geluidhinder) is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer nieuwe woningen in de geluidzone van een bestaande gezoneerde weg of spoorweg worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

5.8.2 Toetsing

Door Antea Group is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op het plangebied Galvanitasterrein, zie bijlage 15. Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege de korte afstand tot de maatgevende wegen (hier de Eikdijk, Wilhelminakanaal zuid en Burgemeester Holtropaan / Slotlaan) hoge geluidbelastingen optreden. De gevels zullen grotendeels een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De conclusies per weg zijn als volgt.

Wilhelminakanaal Zuid



Het toepassen van geluidreducerend wegdek is doelmatig. Het toepassen van het wegdektype 'dunne deklagen B' op de Wilhelminakanaal Zuid neemt namelijk de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij 60 woningen weg. De geluidreductie op overige woningen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde varieert van 1 tot 3 dB. Na toepassing van de geadviseerde maatregelen dienen voor een aantal woningen nog hogere waarden te worden vastgesteld, variërend van 49 dB tot 53 dB.

Burgemeester Holtropaan

Uit de doelmatigheidstoets blijkt dat het toepassen van de bronmaatregel met reducerend wegdektype financieel niet doelmatig is. Uit een doelmatigheidsafweging voor de weg Burgemeester Holtropaan blijkt dat het toepassen van een scherm bij enkele woningen een geluidreductie oplevert van tenminste 5 dB. Hierdoor is het toepassen van een scherm te overwegen. De geluidreductie op overige woningen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde varieert van 1 tot 4 dB. Na toepassing van deze te overwegen maatregelen dienen voor 32 woningen nog hogere waarden te worden vastgesteld. Zonder toepassing van een scherm dienen voor 79 woningen hogere waarden te worden vastgesteld.

Eikdijk

Uit de doelmatigheidsafweging blijkt dat het toepassen van de bronmaatregel met reducerend wegdektype financieel niet doelmatig is. Ook stuitten overdrachtmaatregelen hier tegen stedenbouwkundige bezwaren. Dit betekent dat er voor de Eikdijk hogere waarden dienen te worden vastgesteld, variërend van 52 dB tot 59 dB.

Meerdere appartementen beschikken niet over een geluidluwe gevel. Met toepassing van ontvangermaatregelen om dergelijke gevels te creëren (bijvoorbeeld vliesgevel, loggia's) en voldoende geluidgevelwering, kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd. Er dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit kan worden bepaald a.d.h.v. een onderzoek naar de geluidwering van de gevel.

Indien er ontvangermaatregelen worden toegepast aan de gevels zoals hiervoor aangegeven, kan worden beoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat (ten gevolge van wegverkeer). In het Bouwbesluit is geborgd dat bij woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld de gevel voldoende geluidwerend is.

5.8.3 Conclusie

Doordat maatregelen worden getroffen voor de hoge geluidbelastingen, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van wegverkeer.

5.9 Inrichtingslawaai

5.9.1 Normstelling en beleid

Bestaande bedrijven hebben te maken met geluidnormen die zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wabo-vergunning. Deze geluidnormen zijn gerelateerd aan geluidgevoelige objecten in de omgeving. Het naastgelegen bedrijf Smurfit Kappa valt sinds 1 januari 2013 van rechtswege onder het activiteitenbesluit. Volgens het Activiteitenbesluit gelden geluidnormen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

5.9.2 Toetsing

Om de geluidbelasting vanwege dit bedrijf te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Antea Group, 2021) zie bijlage 13. Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege de korte afstand tot aan de bestaande industrie (Smurfit Kappa) bij hoogbouw hoge geluidbelastingen zullen optreden op met name de gevels van de hoger gelegen woningen en de woningen direct grenzend aan de Eikdijk. Een aantal gevels zal een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau. Dit geldt met name voor de oostelijk gelegen hoge woontorens binnen het plangebied. Eén gevel zal een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de grenswaarde van 60 dB(A) voor het maximaal geluidniveau in de nachtperiode. Het belangrijkste knelpunt ontstaat als gevolg van de vrachtwagenbewegingen t.h.v. de in-/uitrit op het Smurfit Kappa terrein en als gevolg van de geluiduitstraling van dakdelen- en bronnen, wat voornamelijk zijn effect heeft op de oostgevels van de woontorens, aangrenzend aan het Smurfit Kappa terrein.

In een nader onderzoek zijn de afwijkingen van de grenswaarden voor de relevante geluidbronnen in beeld gebracht, zie bijlage 14 voor dit onderzoek. Omdat het aantal relevante geluidbronnen in het akoestisch rekenmodel en het aantal relevante geluidbronnen in de feitelijke situatie niet eenduidig zijn, zijn in het maatregelenonderzoek twee sporen uitgewerkt. Met het eerste spoor binnen het maatregelenonderzoek zijn de maatregelen naar aanleiding van de vergunde situatie en de geluidbronnen, zoals opgenomen in het akoestisch rekenmodel, onderzocht. Met het tweede spoor binnen het maatregelenonderzoek zijn de maatregelen naar aanleiding van de feitelijke situatie en de geluidbronnen onderzocht.

Wanneer de geprognosticeerde geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde, moet worden onderzocht welke geluidwerende en/of geluidreducerende bronmaatregelen dienen te worden getroffen op het terrein van Smurfit Kappa, om binnen het plangebied woningbouw mogelijk te maken. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van het plaatsen van een geluidscherm zijn gezien de hoogte van de woontorens niet effectief.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen technische en/of organisatorische maatregelen binnen het Smurfit Kappa terrein plaatsvinden, daarom worden er binnenplanse maatregelen getroffen om aan het wettelijk kader te kunnen voldoen. Anders zou het bedrijf in zijn bestaande en toekomstige mogelijkheden worden beperkt en zou er geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De binnenplanse maatregel is het toepassen van dove gevels. Dit is als voorwaardelijke verplichting



opgenomen in de regels. In bijlage 2 bij de regels is aangegeven welke gevels doof moeten worden uitgevoerd. Van de twee meest oostelijke gebouwen moeten de gemarkeerde gevels op alle bouwlagen doof worden uitgevoerd, van het eerstvolgende gebouw alleen de drie hoogste bouwlagen.

5.9.3 Conclusie

Indien de gevels met een te hoge geluidbelasting doof worden uitgevoerd, wordt voldaan aan de wettelijke kaders. Er is sprake van een aanvaardbare geluidssituatie en Smurfit Kappa wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarom is in de regels het toepassen van een dove gevel als verplichting opgenomen. Daarnaast moeten hogere waarden van maximaal 55 dB(A) worden vastgesteld in een maatwerkvoorschrift van Smurfit Kappa op basis van het Activiteitenbesluit. Onder deze voorwaarden is de ontwikkeling op het voormalige Galvanitasterrein mogelijk.

5.10 Bedrijven en milieuhinder

5.10.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Gezien de gemengde aard van het gebied is gekozen voor de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

5.10.2 Toetsing

In de beoogde situatie worden woningen, leisure, cultuur en bedrijven gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie en een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Het plangebied is gelegen in een gebied met voornamelijk woningen. De locatie is gelegen naast een bedrijventerrein en in de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en kantoren. De omgeving van het plangebied kan daardoor worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Milieugevoelige bestemming

Ten zuiden van het plangebied grenzen kantoren. Volgens de VNG-brochure vallen kantoren in milieucategorie 1 en mogen in gemengd gebied naast woningen gerealiseerd worden.

Wilhelminakanaal-Zuid 106

Ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 20 meter bevindt zich het bedrijf Smurfit Kappa Vandra



BV (hierna Smurfit Kappa). Dit is het afstand tussen de bestemmingsgrens van het bedrijf en het dichtstbij geprojecteerde nieuwe woongebouw. Het betreft een bedrijf uit milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied. De werkelijke afstand is kleiner, er wordt daarom niet aan de richtafstand voldaan. De maatgevende aspecten zijn geur (3 meter in een gemengd gebied) en geluid (100 meter in een gemengd gebied). In de aanvraag en de vergunning die aan Smurfit Kappa is verleend blijkt niet dat er geurbelastende activiteiten worden uitgevoerd. Aangenomen mag worden dat voor het aspect geur sprake zal zijn van een gezond woon- en leefklimaat. Om de geluidbelasting vanwege dit bedrijf te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Antea Group, 2021) zie bijlage 13 en paragraaf 5.9.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen technische en/of organisatorische maatregelen binnen het Smurfit Kappa terrein plaatsvinden, daarom worden er binnenplanse maatregelen getroffen om aan het wettelijk kader te kunnen voldoen. Anders zou het bedrijf in zijn bestaande mogelijkheden worden beperkt en zou er geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De gevels met een te hoge geluidbelasting worden doof uitgevoerd, zodat wordt voldaan aan de wettelijke kaders. Daarmee is het acceptabel dat niet aan de richtafstand wordt voldaan.

Milieuhinderlijke functies

In het plangebied worden een filmhuis, museum, restaurant, commerciële dienstverlening en andere bedrijven gerealiseerd. Direct aan het plangebied grenzen geen bestaande of geprojecteerde woningen. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op circa 120 meter afstand aan de noordzijde en op circa 150 meter afstand aan de west- en zuidzijde. Voor het toelaten van bedrijven in een gemengd gebied hanteert de VNG-publicatie een systeem met een indeling in een A, B, en C categorie:

- bedrijven van categorie A zijn toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar als ze bouwkundig afgescheiden zijn van woningen;
- bedrijven van categorie C zijn toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.

De VNG brochure stelt daarbij geen eisen aan de afstand tot woningen. De Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging is opgenomen als bijlage bij de regels.

Op dit moment is in de oude Galvanitasfabriek een kleinschalige brouwerij gevestigd. Het is de wens deze activiteit voort te zetten op deze locatie. Omdat het gaat om een kleinschalige activiteit kan deze worden geschaard onder de categorie 'vervaardiging van wijn, cider e.d.' (SBI 1102 tot en met 1104) zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

Om de invloed van de nieuwe functies op de bestaande en de toekomstige woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 16). De definitieve gebruikers van de locatie zijn nog niet bekend. Daarom is gerekend met een representatieve invulling van lichte bedrijvigheid, cultuur en horeca. Ook het bijbehorende parkeren en de bevoorrading is daarbij betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe activiteiten niet leiden tot een overschrijding van de geluidnormen op bestaande woningen in de directe omgeving. Het gebruik van het parkeerterrein en vrachtwagenbewegingen voor de bevoorrading leiden bij de nieuwe woningen in het plangebied tot overschrijding van de maximale geluidniveaus in de avond en nachtperiode. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk. Door gevelmaatregelen en de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte kan ondanks de hogere geluidniveaus worden gewaarborgd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij de aanvraag om een

omgevingsvergunning kan bij elk te vestigen bedrijf worden bepaald wat de specifieke geluidbelasting is en of (al dan niet met maatregelen) aan de geluidnormen kan worden voldaan.

5.10.3 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, sprake is van een goed-woon en leefklimaat. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een beperking van de activiteiten van de bedrijven in de directe omgeving. In de regels wordt een verplichting opgenomen tot het toepassen van een dove gevel bij een deel van de woningen, in verband met de geluidbelasting van Smurfit Kappa.

5.11 Cumulatieve geluidbelasting

Uit de onderzoeken naar wegverkeerslawaaï en inrichtingslawaaï blijkt dat het nodig is hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen. Indien een geluidgevoelige bestemming waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in de zone van meerdere geluidbronnen ligt, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is.

De gecumuleerde geluidbelasting is berekend met de rekenmethode die in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Een wettelijke toets aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde. Door de gemeente is aangegeven dat de gecumuleerde geluidbelasting niet de 66 dB te boven mag gaan. Hierbij is uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek (ex art. 110g Wgh). De berekening van de gecumuleerde geluidbelasting is opgenomen in bijlage 17. Uit de berekening blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan 66 dB.

5.12 Luchtkwaliteit

5.12.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.6 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Tabel 5.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor

de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

5.12.2 Toetsing

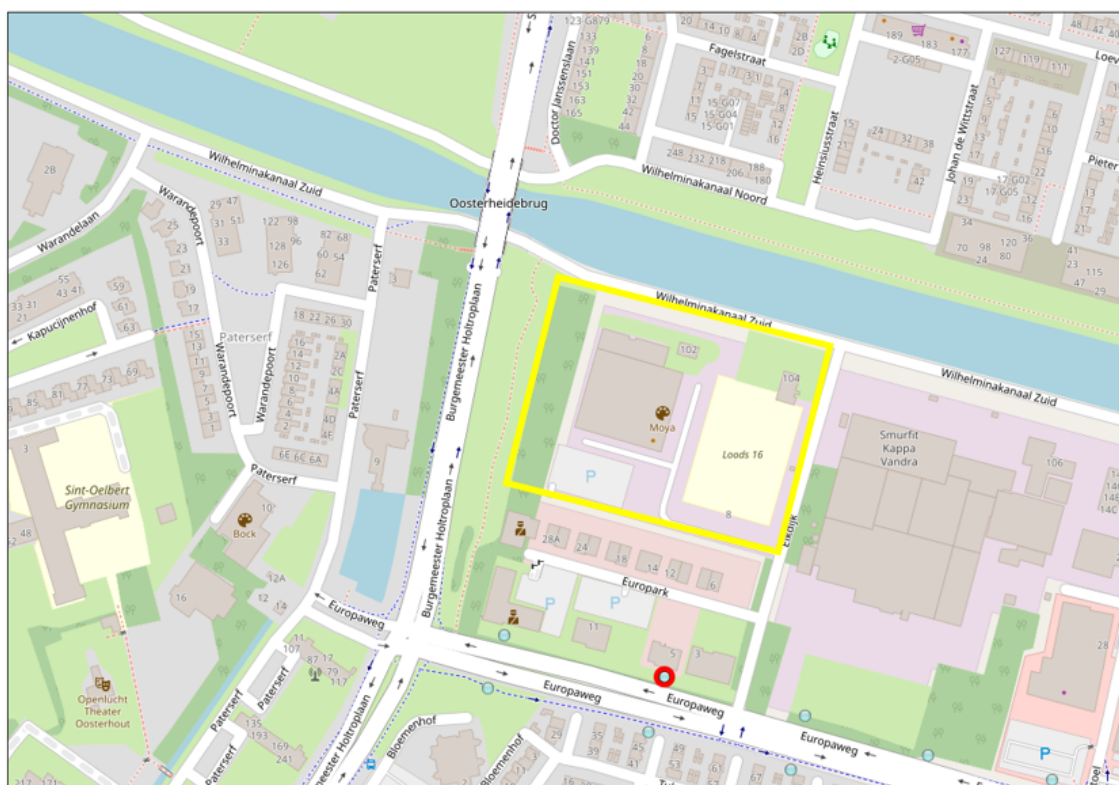
Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeer van 2.562 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. In de nibm-tool (versie 27-3-2020) is 2025 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 1,38 µg/m³ en van fijnstof van 0,39 µg/m³ (figuur 5.4). Het project draagt hierdoor mogelijk in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2562
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,38
PM ₁₀ in µg/m ³	0,39
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Figuur 5.4 Resultaten NIBM-tool 2020

Via de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl), die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is bekeken hoe hoog de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied zijn. De dichtstbijzijnde toetspunten liggen aan de Europaweg. In figuur 5.5 is de ligging weergegeven.



Figuur 5.5 Maatgevende toetspunt nabij het plangebied (bron: NSL-monitoringstool)

In tabel 5.7 zijn de achtergrondconcentraties ter plaatse van de Europaweg weergegeven en is getoetst of in 2020 aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Er is uitgegaan van de hoogste achtergrondconcentratie ter plaatse van de maatgevende weg.

Tabel 5.7 Toetsing (2020) aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer

Stofcategorie	Maximale planbijdrage 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) volgens NIBM rekentool	Hoogste achtergrond concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 2020 (Rijkswaterstaat)	Maximaal optredende concentratie 2020($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Grenswaarde Wm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
NO ₂	1,38	19,9	21,28	40
PM ₁₀	0,39	12,2	12,59	40
PM _{2,5}	0,39	7,5	7,89	25

Uit tabel 5.7 blijkt dat wanneer de maximale planbijdrage bij de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden opgeteld in 2020, er alsnog aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan ter plaatse van de maatgevende weg Europaweg. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Ook nemen door gebruikmaking van steeds betere technieken de achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af.

5.12.3 Conclusie

Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Daarom is aan de hand van de achtergrondconcentraties getoetst of aan de grenswaarden kan worden voldaan en dat is het geval. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.13 Kabels en leidingen

5.13.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

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

5.13.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Van eventuele belemmeringen over en weer is geen sprake.

5.14 Externe veiligheid

5.14.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De rekenwaarde van het groepsrisico wordt vergeleken met een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht in de wettelijk aangewezen gevallen.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een



grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid transportroutes zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico geldt in de aangewezen gevallen een verantwoordingsplicht. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

5.14.2 Toetsing



Figuur 5.6 Uitsnede risicokaart met plangebied rood omkaderd

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 5.6). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving via het spoor of door buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten oosten bevindt zich de A27 op een afstand van circa 703 meter. Over deze vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico bedraagt 0 meter. Op basis van de Regeling basisnet geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Dit bevindt zich niet binnen het plangebied. Het invloedsgebied wordt bepaald door de stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied. Omdat de afstand tot de weg groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording te worden opgesteld.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Oosterhout blijkt dat er over het Wilhelminakanaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze vaarweg geldt op grond van het Basisnet water dat deze vanwege het PR en het groepsrisico geen relevante waarde hebben. Om die reden zijn geen beperkingen gesteld. Dat sluit niet uit dat zich een calamiteit kan voordoen. Het belangrijkste vervoer is vloeibare brandbare stoffen. Daarvan is het effectgebied vooral bepaald door het explosie- of stralingsgebied.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

In het standaardadvies worden kernpunten weergegeven die hieronder worden genoemd, welke in de beknopte verantwoording meegenomen zullen worden.

- samen werken aan een veiligere leefomgeving

- afstand tot de risico's vergroot de veiligheid
- bebouwing en omgeving bieden bescherming
- gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten
- de omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk
- iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat
- mensen krijgen bij een crisis passende medische zorg

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Europark, Eikdijk en Wilhelminakanaal Zuid. Deze wegen sluiten aan op het verdere wegennetwerk van Oosterhout. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen en leisure voorzieningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en over het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om ten minste 4 uur te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Ook het personeel dient geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een incident. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

5.14.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A27 en het Wilhelminakanaal waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de afstand tot de A27 en het geringe vervoer over het Wilhelminakanaal zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Niet gesprongen explosieven

De aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (NGE) in een plangebied kan invloed hebben op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit hangt samen met de veiligheid tijdens werkzaamheden in de bodem en kosten voor opsporing en verwijdering. Het is bekend dat er in en rond Oosterhout tijdens de Tweede Wereldoorlog oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van NGE in het plangebied (bijlage 18). Uit het onderzoek blijkt dat het project op de reguliere wijze uitgevoerd kan worden. Nader onderzoek is niet nodig.

5.16 Windhinder

5.16.1 Normstelling

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht.

5.16.2 Toetsing

Gezien de geplande bouwhoogte tot 42 meter, wordt het uitvoeren van een windklimaatonderzoek als noodzakelijk beschouwd. Dit onderzoek is voor onderliggende ontwikkeling uitgevoerd (bijlage 19). Hierna worden de conclusies kort weergegeven.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In vrijwel het gehele gebied is het windklimaat goed voor doorlopen.
- Rond de westelijke toren is ten gevolge van de omstroming van de toren in combinatie met valwinden van de gevels lokaal sprake van een matig windklimaat voor doorlopen. Er wordt geadviseerd in deze gebieden geen windgevoelige functies te realiseren.
- Aan de zuidoostzijde is het windklimaat lokaal (net) matig.
- In de gebieden met een matig windklimaat kan door het plaatsen van begroeiing het windklimaat nog verbeterd worden.
- Langs de gevels mag vrijwel overal een goed windklimaat voor slenteren verwacht worden.
- Bij de hoofdentree van de westelijke toren is kent het windklimaat een scherpe gradiënt. Voor de gevel zelf (waar de entree ligt) is het windklimaat goed, terwijl onder de hoek van het gebouw het windklimaat voor slenteren slecht is. Als er een voorkeursroute naar de entree is door één van de zijden kan overwogen worden de andere zijde van de overkraging (gedeeltelijk) te sluiten ten einde een groter gebied met een goed windklimaat te creëren.
- Op basis van de berekeningen is er in het gebied rond de geplande nieuwbouw geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten.



5.16.3 Conclusie

Er is in het gebied geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten. Bij de uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met het windonderzoek en de mogelijkheden van het verbeteren van het windklimaat op een aantal locaties worden overwogen. Windhinder is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de herontwikkeling van het terrein van de GalvanitasFabriek.

Bij het opstellen van het voorliggende 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 uit 2020 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 bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, maar treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een juridische regeling met enige flexibiliteit, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

6.2 Bestemmingen

De regels zijn gestructureerd in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels waarin de begrippen en de wijze van meten worden uitgelegd. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat ten slotte de overgang- en slotregel. In de volgende paragrafen worden de bestemmingsregels nader beschreven.

6.2.1 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. Niet alle bestemmingen bevatten alle leden:

- 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.

6.2.2 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 flexibiliteitsregels 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.

6.2.3 Toelichting bestemmingen

Gemengd - 1

Het terrein van de GalvanitasFabriek is bestemd als 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk, omdat de ontwikkeling van het Galvanitasterrein voorziet in een ontwikkeling binnen een specifiek concept. Binnen de bestemming zijn culturele instellingen en expositieruimtes toegestaan om ruimte te bieden aan het culturele programma dat binnen loodsen kan ontwikkelen. Functies zoals bedrijfsactiviteiten uit de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, horeca, dienstverlening en ondergeschikte detailhandel worden op de begane grond toegestaan.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen per gebouw.

Wonen is ook onderdeel van de bestemming 'Gemengd - 1'. Daar is voor gekozen omdat op de begane grondlaag van de nieuwe woongebouwen ook functies uit het leisureprogramma kunnen komen. Door deze menging tussen leisen en wonen is een reguliere woonbestemming niet geschikt. Wel is op de verbeelding met functie aanduidingen aangegeven welke locaties voor wonen gebruikt mogen worden, met de daarbij behorende maatvoering. Woningen zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, de overige functies uitsluitend op de



begane grond (met uitzondering van het voormalige kantoorgebouw aan de noordoostzijde). Een entresol wordt niet aangemerkt als een bouwlaag, omdat het geen doorlopend gedeelte is van een gebouw (zoals benoemd in de begripsbepaling voor 'bouwlaag'). Het is dan ook mogelijk voor de functies op de begane grond een entresol toe te passen.

Voor het realiseren van waterberging en voor het toepassen van dove gevels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

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. Wanneer de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², is een vergunning noodzakelijk. Deze vergunning kan worden verleend 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.



Hoofdstuk 7 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.

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 plaats gevonden.

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.

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 gezien 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.

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.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan bevat directe nieuwe bouw mogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan is niet noodzakelijk, gezien de te sluiten anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Bij de voorbereiding van het project heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft bewoners en bedrijven in de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De omgevingsdialoog is begin 2020 gestart en heeft bijna een jaar in beslag genomen, met onder andere twee bijeenkomsten. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft nader onderzoek plaatsgevonden en waar mogelijk is de inbreng verwerkt in het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 20.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties. De reacties worden samengevat en van beantwoording voorzien.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor het geven van een overlegreactie. Voor de onderwerpen bodem en grondwater vindt afstemming plaats met de omgevingsdiensten die de provinciale taken op dit gebied uitvoeren. De reactie van de omgevingsdienst over grondwater is verwerkt in de waterparagraaf in bijlage 2. De reactie over bodem is opgenomen in paragraaf 5.5. Met Rijkswaterstaat is overleg gevoerd over de relatie tussen het project en het Wilhelminakanaal, dit is namelijk een rijksvaarweg. De uitkomsten daarvan zijn benoemd in de waterparagraaf.

Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B & W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Beroep

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze



beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

