

**Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan -
Wilhelminakanaal-noord)**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Deelgebieden	5
2.3 Verkeer en parkeren	6
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	13
4.1 Milieuaspecten	13
4.2 Water	16
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid	20
5.1 Het juridische plan	20
5.2 Bestemmingen	20
Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	24
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.2 Economische uitvoerbaarheid	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 17 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Slotjes' onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt onder meer de herstructurering van de wijk Slotjes Midden mogelijk. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft een te herstructureren gedeelte van de wijk. Het overgrote deel van de bebouwing is reeds gesloopt.

Door veranderde marktomstandigheden zijn de nieuwbouwplannen ter weerszijden van de Loevensteinlaan en het gebied ten zuiden daarvan gewijzigd. Oorspronkelijk waren ten noorden van de Loevensteinlaan uitsluitend halfvrijstaande woningen en ten zuiden van deze weg aaneengebouwde woningen gepland.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de appartementengebouwen aan het Wilhelminakanaal is gebleken dat de grootte van de bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Slotjes' niet toereikend is voor het ontwerpen van een bruikbare parkeerkelder. Daarnaast vraagt de halfverdiepte ligging van de parkeerkelder in combinatie met de gewenste verdiepingshoogte van de woonlagen om een lichte verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van het middendeel.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

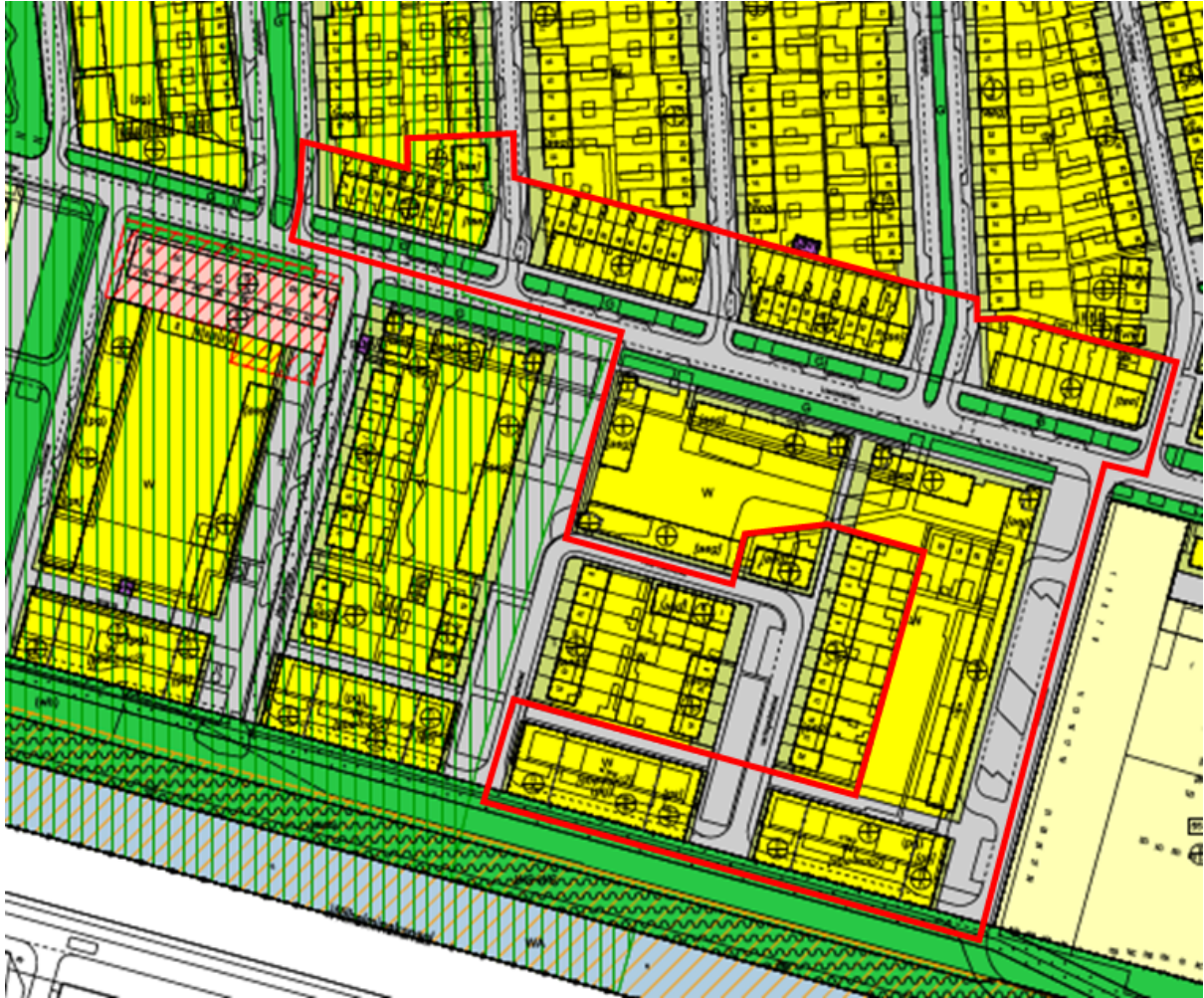
Het plangebied ligt in het zuidoosten van de Slotjes Midden en grenst aan het Loevepark waarvan de ontwikkeling in afrondende fase is.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ter weerszijden van de Loevensteinlaan. Aan de noordzijde tussen de Goselingstraat en Dr. Poelsstraat en aan de zuidzijde ten oosten van het voetpad in het verlengde van de Pieter Vreedestraat. Ook de percelen aan de westzijde van de Thorbeckestraat en twee appartementengebouwen aan het Wilhelminakanaal tussen de Pieter Vreedestraat en Thorbeckestraat zijn opgenomen binnen het plangebied. Tot slot is het onbebouwde gebied tussen de Pieter Vreedestraat en de Loevensteinlaan binnen het plangebied opgenomen.

In paragraaf 1.3 is het plangebied aangeduid op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 22 maart 2011 het bestemmingsplan 'Slotjes' vastgesteld. Dit plan is op 17 juni 2011 onherroepelijk geworden.



Figuur 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Slotjes' met aanduiding van het plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 worden de beleidsaspecten beschreven en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden (onderzoekaspecten). Hoofdstuk 5 behandelt de juridische uitvoerbaarheid en de hoofdstukken 6 en 7 bevatten de handhaafbaarheid en de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en economisch).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In de wijk Slotjes Midden vindt een ingrijpende herstructurering plaats. Verschillende blokken met (huur)woningen zijn of worden nog gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw, en de openbare ruimte wordt heringericht. De herstructurering wordt gefaseerd uitgevoerd en het gebied is daartoe ingedeeld in verschillende deelplannen. Voorliggend bestemmingsplan beslaat een gedeelte hiervan.

De voorgestane aanpassing van het stedenbouwkundig plan leidt tot een kwaliteitsslag, en vraagt om een aanpassing van met name de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes'. Als kwalitatieve verbeteringen zijn aan te merken de versterking van de wand aan de Loevensteinlaan en het behoud van een onbebouwde ruimte met bestaande bomen. In de volgende paragraaf worden alle aanpassingen kort toegelicht.

2.2 Deelgebieden

Binnen het plangebied worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De woningen ten noorden van de Loevensteinlaan.
2. De woningen ten zuiden van de Loevensteinlaan.
3. De grondgebonden woningen tussen de Pieter Vreedestraat en Thorbeckestraat.
4. De appartementengebouwen aan het Wilhelminakanaal.

Voor alle grondgebonden woningen geldt dat de maximale bouwhoogte is aangepast van 9 naar 11 meter. Hierdoor is het mogelijk een begaanbare, dus bruikbare woonlaag onder de kap te realiseren. Hiermee wordt aangesloten bij de maximale bouwhoogte van woningen op andere nieuwbouwlocaties binnen de gemeente.

1. De woningen ten noorden van de Loevensteinlaan

Algemeen

De situering van de nieuwe woningen wijkt niet tot nauwelijks af van de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes'. Omdat nu al bekend is hoe de woonpercelen worden begrensd op hoeksituaties, zijn de bestemmingen Wonen en Tuin daarop afgestemd.

Aaneengebouwde woningen

Oorspronkelijk waren ten noorden van de Loevensteinlaan halfvrijstaande woningen gepland. De vraag naar aaneengebouwde woningen is de afgelopen 5 jaar toegenomen, zodat in het bouwplan drie van de vier bouwvlakken ten noorden van de Loevensteinlaan zullen worden bebouwd met aaneengebouwde woningen. Bij dit type woningen tussen de Verschuurstraat en Schaepmanlaan wordt bij elke eindwoning een garage gebouwd (in totaal 8). Bij zes woningen is voor de garage een opstelplaats op het eigen perceel aanwezig.

Twee-onder-één-kap woningen

Tussen de Schaepmanlaan en Dr. Poelsstraat worden zes twee-onder-één-kap woningen met garage gebouwd en aan de Verschuurstraat één blok van twee woningen. In alle gevallen is op het eigen terrein één opstelplaats voor een auto aanwezig.

2. De woningen ten zuiden van de Loevensteinlaan

In de eerdere plannen liepen de bouwvlakken aan de Thorbeckestraat en aan het voetpad in het verlengde van de Pieter Vreedestraat door tot aan de Loevensteinlaan waardoor op beide hoeken sprake was van een zijtuin aan de Loevensteinlaan. Door een aanpassing in het stedenbouwkundig plan zijn alle woningen, die een perceelsgrens hebben aan de Loevensteinlaan, nu op de Loevensteinlaan georiënteerd. Omdat de Loevensteinlaan een doorgaande route door Slotjes Midden is, levert dit een positieve bijdrage aan de ruimtelijke begeleiding van deze route. Door deze aanpassing van de oriëntatie van de woningen is in stedenbouwkundig opzicht geen aanleiding meer om architectonische verbijzonderingen aan te brengen aan de kopwoningen.

3. De grondgebonden woningen tussen de Pieter Vreedestraat en Thorbeckestraat

Aan de Thorbeckestraat wordt het bouwvlak ingekort ten gunste van de verbeterde oriëntatie op de Loevensteinlaan (zie onder 2). Er worden twee blokken van vier aaneengebouwde woningen en één blok van vijf aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Vijf eindwoningen krijgen parkeergelegenheid en een garage op eigen perceel.

Het bouwvlak aan de Pieter Vreedestraat naast de bestaande woningen met huisnummers 2, 4 en 6 is verwijderd en het bouwvlak aan het voetpad wordt net als aan de Thorbeckestraat ingekort ten behoeve van de bouw van een blok van vier aaneengebouwde woningen. Hierdoor blijft de groene openbare ruimte met bestaande bomen aan de Pieter Vreedestraat gespaard.

4. De appartementengebouwen aan het Wilhelminakanaal

De maximale bouwhoogte voor de gestapelde bebouwing aan het Wilhelminakanaal is op de koppen met één meter verhoogd. De huidige bouwplannen voorzien in een halfverdiepte parkeerkelder die in combinatie met de gewenste verdiepingshoogte van de woonlagen vraagt om deze beperkte verruiming.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het middendeel de mogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte te vergroten van 17 naar 26 meter voor maximaal 50% van de oppervlakte van het middendeel. Deze regel is niet meer opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is voor het middendeel aan de zijde van het Wilhelminakanaal over een diepte van 15 meter een maximale bouwhoogte van 22 meter toegestaan. Voor het overige middendeel is een maximale hoogte opgenomen van 19 meter.

Bij de uitwerking van de bouwplannen is ook gebleken dat een iets ruimer bouwvlak benodigd is om het gewenste programma en het gewenste aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder te kunnen realiseren. Het bouwvlak is met 1,6 meter vergroot.

Voor de hogedrukgasleiding ten zuiden van de appartementengebouwen is in het vigerende bestemmingsplan een beschermingszone van 4 meter ter weerszijden opgenomen. Omdat deze leiding geen hogedruk gasleiding van de Gasunie betreft, dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van slechts 2 meter ter weerszijden van de leiding. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de bouwvlakken voor de appartementengebouwen 2 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. De afstand tot de bestaande woningen aan de Pieter Vreedestraat en Van Hogendorpstraat wordt op deze wijze verruimd met 40 centimeter.

2.3 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied wordt net als in het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden' geen aanpassing gedaan in de ontsluiting van het plangebied. Wat betreft parkeren is in dit stedenbouwkundig ontwikkelingsplan rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 per woning.

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan worden naast de twee appartementengebouwen in totaal 75 grondgebonden woningen gebouwd. Bij toepassing van de gestelde norm dienen hiervoor binnen het plangebied 113 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij 17

woningen is ruimte voor een opstelplaats voor een auto voor de garage, zodat in de openbare ruimte nog in 96 parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Binnen het plangebied worden ruim voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd om te voorzien in deze behoefte.

In de parkeerkelder van de appartementen dient voor iedere woning minimaal 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd. De extra benodigde parkeerplaatsen (met inachtneming van de gestelde norm) worden aangelegd in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Algemeen

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke aanpassingen worden doorgevoerd en het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot bestaand stedelijk gebied sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Slotjes' (2011) niet is gewijzigd, is een hernieuwde weergave en uitgebreide toetsing aan recent vastgesteld beleid niet noodzakelijk. Desondanks wordt hierna kort ingegaan op het recente beleid, met in de volgende paragraaf het rijks- en provinciaal beleid en in paragraaf 3.3 het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

Het onderhavige bestemmingsplan dient te voldoen aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte. Omdat het aantal woningen binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Slotjes' niet wordt vergroot en het onderhavige plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd, kan worden gesteld dat er geen strijdigheden bestaan met het provinciale beleid.

Per 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed (multimodaal) ontsloten moeten zijn.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat in dit bestemmingsplan het aantal woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet toeneemt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema (wonen, werken, voorzieningen,

recreatie, verkeer etc.) omschreven.

Het plangebied van voorliggende bestemmingsplan is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als te ontwikkelen (herstructureren) woongebied.

Wonen

In het coalitieakkoord 2014 – 2018 is aangegeven dat de Woonvisie wordt geactualiseerd. De aanleiding hiervoor is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. 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 Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen.

De in te zetten 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 gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. 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.

Verkeer

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de middellange termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Het verkeersgebied van Oosterhout kenmerkt zich door een structuur die bestaat uit de centrumtangentialen die door een aantal wegen verbonden is met de omliggende infrastructuur. De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon-

en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

Stilstaan in de toekomst

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inpandig, wordt opgelost.

In het kader van de herontwikkeling van Slotjes Midden zijn, in afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid, anterieur afspraken gemaakt over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte. Voor het gehele gebied van Slotjes-Midden is afgesproken dat er 1,5 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd.

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, worden binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan naast de twee appartementengebouwen in totaal 75 grondgebonden woningen gebouwd.

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Erfgoedkaart

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens te worden omschreven dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

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.

Het groene karakter van Oosterhout is een 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 uitvoeringsspooren 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. In de openbare ruimte heeft de gemeente voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout. Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten op particuliere gronden zijn toegestaan. Daarnaast beschikt de gemeente over een monumentale-bomen-lijst. Bomen die op deze lijst staan, worden in bestemmingsplannen voorzien van een beschermende dubbelbestemming. Binnen het plangebied komen geen monumentale bomen voor.

Milieu en duurzaamheid

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

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

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

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

Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het bestemmingsplangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;

3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor milieukwaliteit en duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, het gemeentelijke milieubeleidsplan en de in 2016 door gemeenteraad vastgestelde duurzaamheidsagenda.

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Stedenbouw

De kaders voor de herstructurering van Slotjes Midden (waar onderhavig plangebied binnen valt) zijn vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden'. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes'. Vanuit het ontwikkelingsplan heeft een verdere uitwerking op deelplanniveau plaatsgevonden. Door de onderhavige herziening van het bestemmingsplan kan de meest optimale stedenbouwkundige invulling voor het plangebied plaatsvinden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' voorziet binnen het onderhavige plangebied in de bouw van grondgebonden en gestapelde woningen. Omdat het onderhavige bestemmingsplan met name voorziet in de aanpassing van de verbeelding zoals beschreven in hoofdstuk 2, zijn niet alle milieuaspecten (opnieuw) onderzocht. Hierna wordt ingegaan op de verschillende aspecten. Per aspect is aangegeven of nader onderzoek nodig is dan wel heeft plaatsgevonden.

4.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Externe veiligheid is een aandachtspunt als er ten gevolge van risicovolle activiteiten ook buiten het perceel van de risicovolle inrichting of buiten de rand van een transportas nog een relevant risico aanwezig is. Hoe hiermee bij (planologische) besluiten moet worden omgegaan is vastgelegd in wetgeving, circulaire of overheidsbeleid. In het kader van het bestemmingsplan kan het betrekking hebben op de risicovolle activiteiten die wel of niet worden toegelaten in het plangebied en risicovolle activiteiten of objecten die buiten het plangebied aanwezig zijn en van invloed kunnen zijn op dat plangebied.

Er wordt met name onderscheid gemaakt in risicovolle activiteiten waarop het Bevi (Besluit externe veiligheid voor inrichtingen) van toepassing is, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorlijnen en waterwegen).

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of buisleidingen aanwezig waarvan de invloed zicht uitstrekt tot in het plangebied.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is alleen de Rijksweg A27 van belang. In het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' is ingegaan op het groepsrisico. Destijds is geconcludeerd dat het verantwoord is om het nieuwe groepsrisico te accepteren, omdat geen sprake is van een relevante toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Er liggen daarnaast geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied.

Conclusie

Omdat het aantal woningen binnen het totale gebied Slotjes niet toeneemt, vormt externe veiligheid geen belemmering voor de herstructurering van Slotjes Midden en voorliggend bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van wegen is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszones van de Tilburgseweg, de Slotlaan en Wilhelminakanaal Zuid. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur-wegen in het onderzoek betrokken. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Het onderzoek (zie Bijlage 1) is uitgevoerd door Econsultancy. Op de grens van elk bouwvlak zijn toetspunten gemodelleerd, rekening houdend met een bouwhoogte van 3 tot 7 bouwlagen. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.10.

Met betrekking tot de gezoneerde wegen wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van elk van deze wegen voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wet geluidhinder.

In analogie met de Wet geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde alleen op de Loevensteinlaan overschreden. Ten gevolge van alle andere wegen vindt geen overschrijdingen plaats. Als gevolg van de Loevensteinlaan worden overschrijdingen geconstateerd ter plaatse van de voorgevels van de woningen aan deze weg, op alle drie bouwlagen. Omdat de Loevensteinlaan niet gezoneerd is, is het niet mogelijk voor deze woningen een hogere grenswaarde vast te stellen. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting afgewogen. Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied stuit op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.4 Bodem

In de wijk Slotjes Midden is in juli 2010 ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan reeds een vooronderzoek uitgevoerd. Een vooronderzoek geeft inzicht in de 'potentieel' verdachte locaties waar mogelijk bodemverontreiniging ontstaan kan zijn als gevolg van de gevoerde bedrijfsactiviteiten. Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen verdachte locaties aanwezig.

Uitgangspunt is dat bij aanvragen omgevingsvergunningen, grondtransacties en civieltechnische werkzaamheden er verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd dat een representatief beeld van de actuele bodemkwaliteit weergeeft. De geldigheidstermijn van een verkennend bodemonderzoek varieert tussen de twee en vijf jaar. De variatie is mede afhankelijk van het voormalige gebruik van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er worden in het kader van deze herziening geen nieuwe woonbestemmingen of andere stedelijke functies met een verkeersaantrekkende werking toegevoegd ten opzichte van de vigerende bestemmingplannen. Er wordt dan ook feitelijk geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (NIBM), is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof

en NO₂. Voor woningbouwlocaties is bepaald dat het 3% criterium voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden bij projecten van minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. In dit geval is nauwelijks sprake van een toename van het aantal woningen. Zelfs met het maximum toegestane aantal woningen als uitgangspunt zou worden gehanteerd (ruim onder de grens van 1.500 woningen), dan zou het geheel nog als NIBM worden aangemerkt, waardoor geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats hoeft te vinden.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zijn tot slot de concentraties PM₁₀ en NO₂ ter plaatse van het plangebied ruimschoots beneden de daarvoor geldende grenswaarden gelegen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.1.6 Flora en fauna

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 2). Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Soortenbescherming

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten, geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen zullen plaatsvinden met betrekking tot deze soorten.

De nog te slopen gebouwen binnen het plangebied zijn in principe geschikt als verblijfplaats voor zowel gebouwbewonende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Tevens kunnen boombewonende vleermuizen op de onderzoekslocatie verblijven in diverse bomen met holtes en loshangend schors. De sloop van de bebouwing en/of kap van bomen met holtes of loshangend schors zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor de geschikte woonhuizen (Loevensteinlaan 57 t/m 63) is een ontheffing voor de sloop van kracht tot eind 2017, aanvullend onderzoek omtrent deze gebouwen is daarvoor niet noodzakelijk indien de sloop in 2017 plaatsvindt.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, en het appartementengebouw (Wilhelminakanaal-Noord 54 t/m 94) pas over een aantal jaren worden gesloopt, zal opnieuw aanvullend onderzoek voor het appartementengebouw(en) noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Ook als de bomen, die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen moeten worden gekapt, is nader onderzoek noodzakelijk. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn.

De vleermuissoorten die dienen te worden onderzocht zijn de gebouwbewonende gewone dwergvleermuis en laatvlieger bij sloop van het appartementengebouw(en) en de boombewonende ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis bij kap van de bomen.

Omdat niet bekend is wanneer het nog aanwezige appartementengebouw wordt gesloopt, is het (gelet op de geldigheidsduur van een dergelijk onderzoek) niet zinvol op dit moment een aanvullend onderzoek uit te voeren. Daarom is in de bestemming 'Wonen' een omgevingsvergunning voor het slopen van het appartementengebouw opgenomen. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door middel van aanvullend onderzoek is vastgesteld of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn, en zonodig ontheffing is verleend en/of maatregelen zijn/worden genomen.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het betreft het Wilhelminakanaal, dat circa 50 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie ligt.

Door de voorgenomen plannen, sloop en nieuwbouw, op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland is niet noodzakelijk.

Conclusie

Door de opname van een omgevingsvergunning voor het slopen voor het nu nog aanwezige appartementengebouw binnen het plangebied vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De aanpassing van bestemmingen binnen het plangebied leidt niet tot significante wijzigingen in afstanden tussen woon- en bedrijfsfuncties. Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft Smurfit Kappa ten zuiden van het Wilhelminakanaal. De bouwvlakken voor de appartementengebouwen schuiven slechts 2 meter in zuidelijke richting. Een eventuele lichte verhoging van de geluidbelasting op deze appartementen wordt aanvaardbaar geacht.

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd, waardoor de rechten van de gevestigde bedrijven niet worden aangetast.

De 50 dB(A) contour van het gezoneerd bedrijventerrein Vijf Eiken ligt buiten het onderhavige plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen op het voorgaande geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Op grond van het bepaalde in artikel 5.1, eerste lid van de Waterwet draagt de beheerder zorg voor de vaststelling van een legger. In een legger worden de ligging, vorm, afmeting en constructie waaraan waterstaatswerken moeten voldoen, omschreven. Rijkswaterstaat heeft de Legger Rijkswaterstaatwerken opgesteld voor alle oppervlaktewaterlichamen en andere dan primaire keringen in het beheer bij het Rijk. De Waterwet draagt de beheerder op de nodige maatregelen te nemen voor het veilig en doelmatig gebruik van de in het beheer van het Rijk zijnde waterstaatswerken. De Legger Rijkswaterstaatwerken is het instrument om in kaart te brengen voor welke waterstaatswerken het Rijk een zorgplicht heeft ten aanzien van beheer en onderhoud. Het plangebied ligt buiten de grens waterstaatkundig beheer van het Wilhelminakanaal ter hoogte van het plangebied.

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

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Gemeentelijk waterbeleid

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

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

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik moeten worden afgestemd 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 vervuilen door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

Plansituatie

Grondwaterbeschermingsgebied

Het westelijk deel van het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Provinciale Milieuverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming primair bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Verharding

Het verhard oppervlak wordt met dit bestemmingsplan niet vergroot en de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan hebben geen gevolgen voor (de criteria omtrent) de afwatering. Omdat aan de uitgangspunten dan ook niets is veranderd, wordt voor dit aspect verwezen naar het bestemmingsplan 'Slotjes'.

Riolering

In het kader van de herstructurering van het openbaar gebied in de gehele wijk Slotjes-Midden is de gemeente bezig met de aanleg van regenwaterriool. Op deze wijze wordt afkoppeling van verhard oppervlak gerealiseerd.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Hierbij geldt dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien de ingreep dieper gaat dan 0,5 meter beneden maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare. De exacte diepte van de bodemingrepen is op dit moment nog niet bekend, maar er mag worden verwacht dat deze dieper zullen reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Door Antea Group is een bureauonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er voor het plangebied een brede archeologische verwachting geldt. Er kunnen sporen en vondsten worden aangetroffen van de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd, hoewel de hoogste verwachting geldt voor de perioden (late) middeleeuwen/nieuwe tijd. Uit het bureauonderzoek is ook gebleken dat de bovenste meter van de bodem verstoord is geraakt door de fundering van de gebouwen. Daarnaast is er een groot aantal kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied, dat ook voor verstoring heeft gezorgd.

Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek is derhalve de kans op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied als klein aan te merken. Er wordt geadviseerd geen aanvullend booronderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor wat betreft het aspect archeologie.

4.3.2 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen of gebieden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van maart 2016 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

De planopzet is gericht op de bouw van woningen in het kader van de herstructurering van de wijk Slotjes Midden. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

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 terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

5.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan SVBP 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden 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.

Inhoud van de regels

Er is aansluiting gezocht bij de planopzet van andere bestemmingsplannen binnen de gemeente en het nieuwe handboek. Daar waar het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' meer bouw- en/of gebruiksmogelijkheden biedt dan de regels uit het handboek, is beoordeeld of het gewenst is deze ook in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

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.

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.

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de bestemmingen kort toegelicht.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en voor evenementen - I. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de toegelaten evenementen zijn gebruiksregels opgenomen.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen-, nuts- en speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen - I. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de toegelaten evenementen zijn gebruiksregels opgenomen.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bouwperceel is één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie

(twee-aan-een, aaneengebouwd of gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid

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

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 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord)' heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 11 mei 2017 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om op het plan te reageren. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door drie personen.

De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraak en overleg (zie Bijlage 4). Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast. In het eindverslag zijn ook de aangebrachte wijzigingen opgenomen.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord)' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap Brabantse Delta en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens via de website van de provincie Noord-Brabant bij de provincie aangemeld.

Van zowel de provincie als het waterschap Brabantse Delta is een reactie ontvangen. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven en de provincie heeft aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen.

7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om grondgebonden woningen en twee appartementengebouwen te realiseren. Deze locatie maakt deel uit van een grotere ontwikkeling waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij.

Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.