

Slotjes, herziening 4 (Heidehof/De Wieken)

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 Beschrijving plangebied	5
2.1 Historische beschrijving	5
2.2 Het plangebied	6
2.3 Omgeving van het plangebied	7
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Bovengemeentelijk beleid	11
3.2 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling	22
4.1 Planbeschrijving	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Milieu-aspecten	25
5.2 Verkeer en parkeren	29
5.3 Water	29
5.4 Kabels en leidingen	30
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.6 MER beoordeling	31
Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid	33
6.1 Het juridische plan	33
6.2 Bestemmingen	33
Hoofdstuk 7 Handhaafbaarheid	35
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	36
8.1 Economische uitvoerbaarheid	36
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige locatie van het buurthuis mogelijk. In de nieuwe situatie wordt een woonzorgcomplex gerealiseerd, ter vervanging van bestaande voorzieningen elders in Oosterhout. Omzetting in reguliere woningen (appartementen) behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Het vigerende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Slotjes' noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan schept de juridische en planologische kaders voor de ontwikkeling.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 800 meter van het centrum van Oosterhout. De ontwikkellocatie ligt in de driehoek van de wegen Sint Paulusweg, Sint Antoniusstraat en de Keiweg. De Keiweg is een oude historische route naar het centrum en de Sint Antoniusstraat vormt een belangrijke ontsluitingsweg.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes'. Dit bestemmingsplan is op 22 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout.



1.4 Leeswijzer

4
e Wieken)" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische beschrijving

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



Figuur 2.1 Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. 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.

In de 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren '50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige en incidentele groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren '60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door een netwerk van ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiierende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de driehoek van de wegen Sint Paulusweg, Sint Antoniusstraat en de Keiweg. De bebouwing van het voormalige buurthuis is inmiddels gesloopt.



Luchtfoto met oorspronkelijke bebouwing vanuit het oosten



Huidige situatie

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de buurt Slotjes Midden, tussen de Keiweg en Sint Antoniusstraat. Ten westen van de Keiweg, ten noordwesten van het plangebied ligt het Slotjesveld met een groot aantal maatschappelijke voorzieningen. Aan de overzijde van de Sint Antoniusstraat ligt de buurt Slotjes Oost.



Keiweg

De Keiweg is een oude historische route naar het centrum en heeft ter hoogte van het plangebied geen aansluiting voor het autoverkeer op de Sint Antoniusstraat. Rond 1900 was aan deze weg al verspreid bebouwing aanwezig, waar de aanwezigheid van diverse monumentale gebouwen nog aan herinnert. Zo is direct ten westen van het plangebied aan de Keiweg 161 een rijksmonument (A) aanwezig. Het betreft hier een langgerekt pand onder afgewolfd zadeldak met 3 woningen dat zijn huidige vorm heeft gekregen in de eerste helft van de 19e eeuw, maar wellicht al vroeg 18e eeuw is gebouwd.

Tussen de Sint Antoniusstraat en de Ridderstraat staan aan de Keiweg hoofdzakelijk woningen. Alle woningen staan met de voorgevel in de voorste perceelsgrens waardoor er geen voortuinen aanwezig zijn. De typologie en hoogte van deze woningen varieert sterk, van vrijstaande tot aangebouwd en van één tot twee bouwlagen met een kap. Omdat de Keiweg een oude route naar het centrum is, zijn verspreid in de straat ook enkele kleine winkels, kantoren en maatschappelijke functies aanwezig. Direct ten westen van het plangebied staat aan de Keiweg, naast het genoemde rijksmonument, een één laags gebouw waarin een huisartsenpraktijk (B) is gevestigd.



Appartementengebouw langs de Sint Paulusweg, met rechts daarvan het rijksmonument aan de Keiweg

Het appartementengebouw langs de Sint Paulusweg (C) wijkt af van de typologie en massa van de woningen aan de Keiweg (zie foto) en bestaat aan de Keiweg uit drie bouwlagen.

Tegenover dit gebouw wordt de voormalige locatie van het politiebureau (D) ontwikkeld met woningbouw. Aan de Keiweg wordt aaneengebouwde woningen in twee bouwlagen met kap (maximale goot- en bouwhoogte resp. 7 en 10 m) gebouwd. Ook deze woningen hebben geen voortuin.

De Sint Antoniusstraat vormt de oostgrens van het plangebied en is de grens tussen Slotjes Midden en Slotjes Oost.

Slotjes Midden

De buurt Slotjes Midden is gerealiseerd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Slotjes Midden is een ruim opgezette, groene buurt, met een heldere stedenbouwkundige structuur. De buurt wordt gekenmerkt door een rationele verkaveling, waarin rechte straten worden begeleid door relatief lange blokken van aaneengebouwde woningen of appartementengebouwen.

De grondgebonden woningen in Slotjes Midden hebben overwegend een hoogte van twee bouwlagen met een kap (maximale goot- en bouwhoogte resp. 7 en 10 m).



Woningen ten westen van het plangebied in Slotjes Midden

Sint Antoniusstraat

Ook langs het huidige tracé van de Sint Antoniusstraat bevonden zich rond 1900 reeds enkele gebouwen. In de loop der jaren heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden.

Komend vanuit het zuiden is op de hoek met de Van Boischotlaan een appartementengebouw (1) aanwezig. Direct ten noorden daarvan is na een reconstructie een driehoekige groene ruimte ontstaan waar ook de Keiweg op uitkomt. Op de kop van deze groene ruimte, direct ten zuiden van het plangebied staan drie aaneengebouwde woningen (2, zie foto). Aan de overzijde van deze groene ruimte staan aan een parallelweg van de Sint Antoniusstraat twee-onder-één-kapwoningen in twee bouwlagen met kap (3).



Aaneengebouwde woningen aan de driehoekige groene ruimte

Op de voormalige locatie van de supermarkt is een appartementengebouw (4) gebouwd dat schuin tegenover het plangebied is gesitueerd en bestaat uit zes bouwlagen. De supermarkt heeft een plek gekregen in de plint van dit gebouw. De drie appartementengebouwen direct tegenover het plangebied (5) staan op korte afstand van de Sint Antoniusstraat en bestaan uit maximaal zeven bouwlagen. Achter deze appartementengebouwen ligt het Sint Antoniushof met aaneengebouwde woningen in twee tot drie bouwlagen.

Ten noorden van het plangebied staat een appartementengebouw met een cirkelvormige beëindiging aan de zijde van de Sint Antoniusstraat (zie foto). Op de hoek van de Sint Paulusweg en de Sint Antoniusstraat heeft dit gebouw een hoogte van 16 meter (vijf bouwlagen).



Ten noorden van de Sint Paulusweg staat op de hoek met de Sint Antoniusstraat een appartementengebouw van vier bouwlagen (6), waarna de bebouwing aan de Sint Antoniusstraat weer overgaat naar grondgebonden woningen in één tot twee bouwlagen met kap. Aan de westzijde van de straat variëren de woningen van typologie en hoogte en staan de woningen direct aan de openbare ruimte. De twee-onder-één-kapwoningen ten oosten van de Sint Antoniusstraat zijn planmatig gebouwd en zijn voorzien van een kleine voortuin.

Hoofdstuk 3 Beleid

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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



Figuur 3.1 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) / Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het 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 de "ladder duurzame verstedelijking" (de ladder). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorgcomplex, waar op termijn transformatie naar reguliere appartementen mogelijk is.

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In onderhavige situatie worden 27 (zorg)appartementen gerealiseerd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden gekeken naar de behoefte. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

Voor de drie gemeenten Breda, Oosterhout en Etten-Leur is een marktonderzoek naar de woningbehoefte uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is gebleken dat de effectieve vraag in Oosterhout een bandbreedte van 180 tot 220 woningen kent. Gezien de beperkte productie in de afgelopen crisisjaren, wordt een inhaalvraag verwacht.

Er is vraag naar meergezinswoningen. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk thema.

Zoals ook in paragraaf 3.2.2 is aangegeven, heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor zorginstellingen, waardoor behoefte ontstaat aan andere woonvormen. Mensen met een zorgbehoefte moeten zelfstandig huisvesting vinden en daar zelf in hun zorgbehoefte moeten voorzien. De locatie van het plangebied leent zich, gelet op de ligging nabij het centrum van Oosterhout en de nabijheid van bushaltes aan de Sint Antoniusstraat, uitstekend voor de beoogde woonzorgcombinatie. Wanneer op termijn de behoefte aan deze woonvorm afneemt, kunnen de appartementen worden verbouwd tot reguliere (betaalbare) appartementen.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voor dat aspect ook voldaan aan de Ladder.

De conclusie kan worden getrokken dat er met de realisatie van het woonzorggebouw sprake is van een duurzame ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voorzien in een behoefte. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.



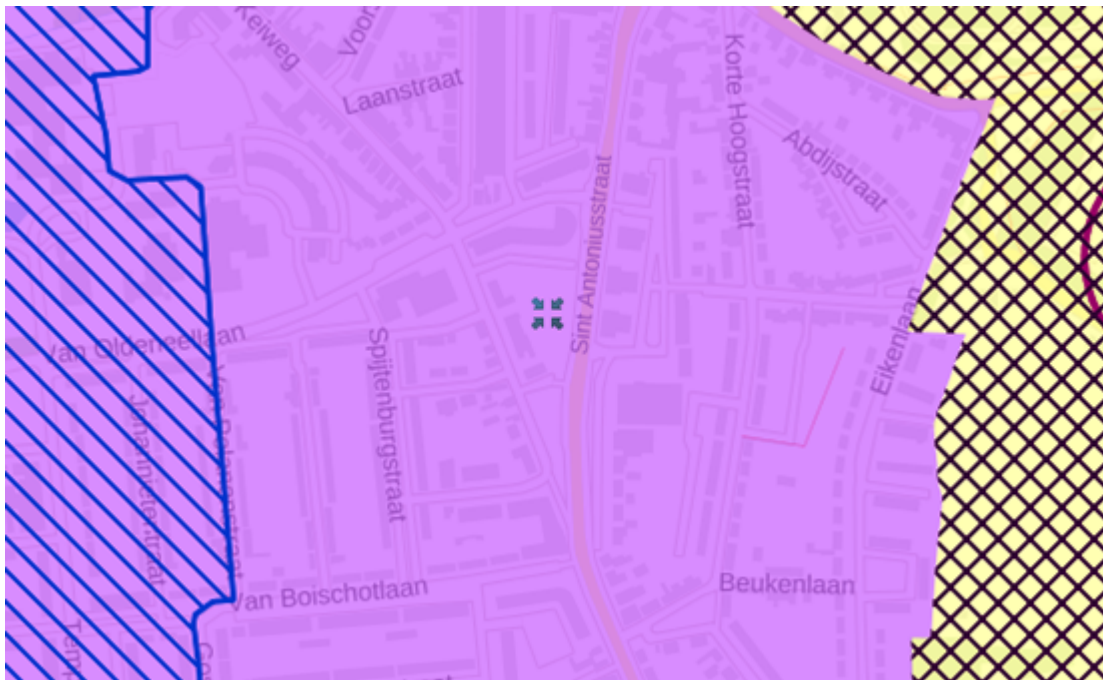
Figuur 3.2 Uitsnede Structurenkaart

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meer structuren heen liggen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.



Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 31 juli 2018.

In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. De verordening ruimte stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkelingen in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. De realisatie van een woonzorgcomplex is, op grond van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking, een stedelijke ontwikkeling. Deze kan in beginsel alleen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, wordt voldaan aan de gestelde kaders in de Verordening ruimte.

3.1.3 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en in bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 2000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlozende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets heeft plaatsgevonden via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 8.2).

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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



Figuur 3.4 Structuurvisie Oosterhout

3.2.2 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.

De ontwikkeling van een woonzorgcomplex raakt met name de thema's 'het sociale domein' en 'flexibiliteit woningbouw'. Er wordt voorzien in passende huisvesting voor zorgbehoevenden en de transformatie naar reguliere appartementen is op termijn mogelijk.

3.2.3 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 de regels is opgenomen dat moet worden voldaan aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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.

Erfgoedkaart

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

3.2.5 Water

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

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

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

3.2.6 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.

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 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.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In het openbaar gebied heeft de gemeente daarentegen maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Grotere bomen (dikker dan Ø 0,20m) in het openbare gebied worden beschermd op basis van de velvergunningsprocedure in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Monumentale bomen genieten een zwaardere bescherming en krijgen in bestemmingsplannen tevens een beschermende dubbelbestemming op basis van de monumentale-bomen-lijst, ook als deze op particulier terrein staan. In de openbare ruimte heeft de gemeente dus voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout, op particulier terrein zijn alleen monumentale bomen beschermd.

3.2.7 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 orderingsinstrumentarium 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 in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde milieubeleidsplan 2010 - 2016. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. Deze agenda beschrijft de doelstellingen en activiteiten op het gebied van duurzaamheid voor de periode 2016 - 2018.

3.2.8 Welstandsnota

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

Hoofdstuk 4 Beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling

4.1 Planbeschrijving

4.1.1 Ruimtelijke context

Het plangebied ligt in een driehoek van wegen, tussen de Sint Paulusweg, de Keiweg en de Sint Antoniusstraat.

Aan de Keiweg, direct ten westen van de planlocatie staat een rijksmonument (gerestaureerde boerderij). Deze boerderij laat duidelijk zien dat de Keiweg behoort tot de historische structuren van Oosterhout. Naast het rijksmonument (aan de zuidzijde) staat een modern wit gepleisterd éénlaagse gebouw (huisartsenpraktijk). Aan de andere zijde (noordzijde) van het rijksmonument staat een appartementengebouw van rond de laatste eeuwwisseling.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een vrijgevalle locatie van een voormalig buurthuis ingevuld met een woon(zorg)gebouw. Op deze wijze wil de gemeente Oosterhout de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de wijk vergroten. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze uitgangspunten.

Aan de overzijde van de Sint Antoniusstraat staan enkele appartementengebouwen van recente datum. De omgeving van het plangebied is reeds uitvoerig beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

4.1.2 De ontwikkeling

Het nieuwe woon(zorg)gebouw biedt ruimte aan 24 zorgwoningen en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Bij de latere transformatie naar reguliere appartementen kan de ruimte die nu wordt ingevuld met gemeenschappelijke voorzieningen worden verbouwd tot woningen. In die situatie zijn maximaal 27 wooneenheden toegestaan.

Bebouwing / bouwmassa

Binnen het plangebied wordt een L-vormige bouwmassa bestaande uit drie bouwlagen gebouwd. Deze hoogte past bij de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving. Het vormt een goede overgang van de grondgebonden woningen ten zuiden en westen van het plangebied naar het appartementengebouw aan de Sint Paulusweg. Met het plat afgedekte gebouw wordt aangesloten op de bouwwijze van de huisartsenpraktijk aan de Keiweg en de appartementengebouwen ten noorden en oosten van het plangebied aan de Sint Antoniusstraat en Sint Paulusweg.

De lange gevel van het gebouw ligt parallel aan en is georiënteerd op de Sint Antoniusstraat. Aan de zijde van de Sint Paulusweg gaat het gebouw over een kleine lengte de hoek om. Door geleiding aan te brengen in de lange gevel aan de Sint Antoniusstraat wordt de gevellengte doorbroken en het hoekgebouw in het aanzicht iets losgekoppeld van de lengte aan de Sint Antoniusstraat. Het gebouw heeft een hoogte van maximaal 10 meter, het hoekgebouw wordt één meter hoger.

De entree tot het gebouw en de toegang tot het bijbehorende parkeerruimte achter het gebouw liggen aan de Sint Paulusweg, die voor gemotoriseerd verkeer alleen vanaf de Keiweg toegankelijk is. De voorgevel aan de Sint Antoniusstraat ligt in lijn met de buitenste ronding van het ten noorden van de locatie gelegen woongebouw.



In het gebouw op de hoek van de Sint Antoniusstraat en de Sint Paulusweg zijn nabij de entree de zorgvoorzieningen ondergebracht. Bij latere verbouw tot reguliere appartementen worden deze ruimtes verbouwd tot wooneenheden.

Het uitzicht van de appartementen is georiënteerd op de Sint Antoniusstraat of de Sint Paulusweg. Door het gebruik van individuele buitenruimtes (loggia's) worden zowel de oost- als noordgevel verder geleed en ontstaan gevelaanzichten met een duidelijke woonkwaliteit.

De toegang tot de wooneenheden ligt aan de zijde van het parkeerterrein, op de begane grond via een interne corridor en op de verdieping via een open galerij.

Op het achterterrein wordt één gebouw geplaatst waarin de gemeenschappelijke en individuele bergingen zijn opgenomen. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en wordt op de achterste perceelsgrens gebouwd.

Terreininrichting

De gronden aan de voorzijde van het gebouw worden zowel aan de zijde van de Sint Antoniusstraat als de Sint Paulusweg groen ingericht. De gronden achter het gebouw zijn bestemd voor parkeren en de bouw van de genoemde bergingen. In de oksel van de L-vormige bouwmassa zal een buitenruimte/terras worden ingericht voor de woongroep.

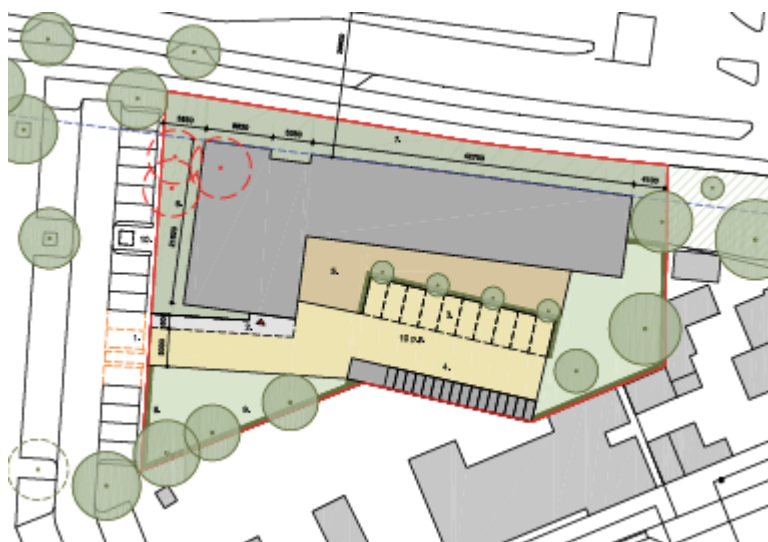
De bestaande bomen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk behouden en hebben voldoende ruimte om verder uit te groeien.

In de directe nabijheid van het plangebied wordt in het openbare gebied een ondergrondse afvalcontainer geplaatst.

Parkeren

Vanuit de praktische parkeerbehoefte van het woonzorggebouw worden voor de huidige invulling met 24 zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bij de verbouw tot reguliere appartementen zal moeten worden voldaan aan de dan geldende parkeernorm. Met de huidige parkeernormering zijn voor 27 (reguliere) appartementen 31 parkeerplaatsen benodigd. Op bijgaande afbeeldingen is te zien dat in beide situaties op eigen terrein kan worden voorzien in deze behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



Figuur 4.1 Terreininrichting bij de bouw van woonzorgeenheden



Figuur 4.2 Terreininrichting bij de verbouw tot reguliere appartementen

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het projectgebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is net buiten het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de A27 gelegen.

Er is geen uitgebreid onderzoek en advies van de Veiligheidsregio MWB en geen verdere verantwoording vereist.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor het realiseren van het plan.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. De Wet geluidhinder heeft betrekking op wegen met een zone (met uitzondering van wegen met 30 km/uur regime).

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe (zorg)woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Het plangebied

Onderhavig plangebied valt binnen de geluidszones van de Sint Antoniusstraat, Van Oldeneellaan en Sint Paulusweg. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen, zoals de Keiweg, Apollostraat, Aurorastraat en Sint Antoniusshof in het onderzoek betrokken.

Ten gevolge van de Sint Antoniusstraat wordt op alle (zorg)appartementen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden. Op de oostgevel bedraagt de geluidsbelasting 61 dB. Op de noordgevel bedraagt de geluidsbelasting maximaal 56 dB. De westgevel is geluidluw. Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 1 opgenomen.

Voor de Sint Antoniusstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Bronmaatregelen kunnen tot 4 dB reductie opleveren.

Het plangebied wordt ontsloten via de Sint Paulusweg. Op deze weg rijden 4.514 motorvoertuigen per etmaal. Bij de bouw van zorgappartementen neemt dit aantal toe met 43 motorvoertuigbewegingen hetgeen voor de geluidbelasting op de gevels verwaarloosbaar is. Bij reguliere appartementen wordt uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dus in totaal een toename met $27 \times 8 = 216$ motorvoertuigbewegingen.

Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Sint Paulusweg komt hiermee op 4.730. Dat geeft een maximale toename van de geluidbelasting van 0,2 dB op de nieuwe en bestaande aanliggende woningen. Omdat de grenswaarde van 48 dB bij de nieuwe appartementen (lang) niet wordt overschreden, heeft deze toename geen relevante gevolgen voor de conclusies uit het akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er worden geen overdrachtsmaatregelen getroffen en het bevoegd gezag heeft hogere waarden vastgesteld voor zover de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een bouwakoestisch onderzoek te worden verricht.

5.1.3 Bodem

Wettelijk kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Het plangebied

In 2013 is bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Heidehof ong. te Oosterhout, Oranjewoud, projectnummer 217310.67, revisie 00, d.d. 7 februari 2013, zie Bijlage 2). In 2013 heeft de gemeente Oosterhout het onderzoek beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om de matig met lood verontreinigde grond onder milieukundig toezicht te ontgraven. Gezien het gebruik van de locatie in de periode tussen 2013 en nu zijn de conclusies uit het onderzoek en de beoordeling van de gemeente nog steeds actueel.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 van hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, voor projectsaldering, voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en voor het toetsen aan grenswaarden. Het luchtkwaliteitonderzoek dient als basis voor het gebruik van één van deze wettelijke onderdelen (indien het programma overeenkomt met hetgeen is aangegeven in het NSL is geen onderzoek noodzakelijk). Indien het programma wel afwijkt zal dit nader bekeken moeten worden. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Het plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden maximaal 27 wooneenheden gerealiseerd, zodat de conclusie kan worden getrokken dat de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.5 Ecologie

Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen.

De Wet natuurbescherming is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming.

Het plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quikscan flora en fauna uitgevoerd (Quikscan flora en fauna Heidehof, Sint Antoniusstraat 68, Econsultancy, rapportnummer 1578.004, versienummer D2, d.d. 20 juli 2016, zie Bijlage 3).

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Natuurwet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

De huismus en de gierzwaluw zijn op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. In de omgeving komen diverse vleermuissoorten voor. Op de onderzoekslocatie zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van groen buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	ja	nee	nee	Start werkzaamheden tussen september en januari om verstoring ransuil te voorkomen.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	Aandacht voor het minimaliseren van verlichting.
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van individuen van algemene soorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van individuen van algemene soorten.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		8,3 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		7,6 km	nee	nee	nee	-

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat op basis van richtafstanden om functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. Bij de ruimtelijke toets wordt de publicatie van VNG 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarin worden de richtafstanden genoemd en omgevingstypen gedefinieerd. Deze afstanden zijn vooral van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en zijn minder van belang bij bestaande situaties.

Het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op de

ontwikkeling. Aan de overzijde van de Sint Antoniusstraat ten zuidoosten van het plangebied is wel een supermarkt aanwezig met een hoge verkeersaantrekkende werking. Gelet op de afstand van het nieuwe woongebouw binnen het plangebied tot deze supermarkt (ca. 65 m) wordt daarvan geen relevante hinder verwacht. De winkel voldoet aan het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op het doodlopend zijstraatje van de Keiweg. Het verkeer zoekt zich op de Keiweg vervolgens een weg in noordelijke richting naar de Van Oldenneellaan of in zuidelijke richting naar de aansluiting met de Sint Antoniusstraat. Betreffende wegen zijn geschikt om de (beperkte) verkeersbewegingen van en naar het woonzorgcomplex op te vangen.

5.2.2 Parkeren

Ten behoeve van het woonzorggebouw worden 10 parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de 50 appartementen aan de Sint Paulushof zijn 48 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementengebouw gerealiseerd en een zestal parkeerplaatsen langs de Sint Paulusweg. Van deze parkeerplaatsen zijn er 3 parkeerplaatsen op kenteken.

Op basis van diverse tellingen blijkt dat er zowel overdag als in de avond een aantal parkeerplaatsen onbenut blijft. Uit de beschikbare telgegevens blijkt dat het huidige aanbod van parkeerplaatsen volstaat. Er is op alle tijdstippen een overmaat van minimaal 10 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is dubbelgebruik van de parkeergelegenheid mogelijk.

Ter hoogte van de nieuwe ontsluiting van het plangebied verdwijnen ter plaatse 3 parkeerplaatsen. Gelet op de aanwezige overmaat zal dit niet leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen.

In de situatie van het woonzorggebouw wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Wanneer in de toekomst transitie naar reguliere appartementen aan de orde is, dient opnieuw te worden getoetst aan de dan geldende parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgevangen. Bij de sloop van de nu te bouwen strook bergingen is er te zijner tijd ruimte voor 31 parkeerplaatsen.

5.3 Water

Wettelijk kader

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Gemeentelijke eisen

De gemeente Oosterhout heeft ontwerpuitgangspunten die moeten worden toegepast op het gebied van water/riolering.

Het plangebied

In onderhavige situatie is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak (zie Bijlage 4 Waterparagraaf). Conform het beleid van de gemeente Oosterhout dient echter een compensatie plaats te vinden van het totaal toekomstig verhard oppervlak, zijnde 61,4 m³ (1.535 m² x 0,04 m).

Met de eisen van de gemeente die gelden voor compensatie en de afvoer van hemel- en afvalwater wordt in het ontwerp van het gebouw en het buitenterrein rekening gehouden.

Conclusie

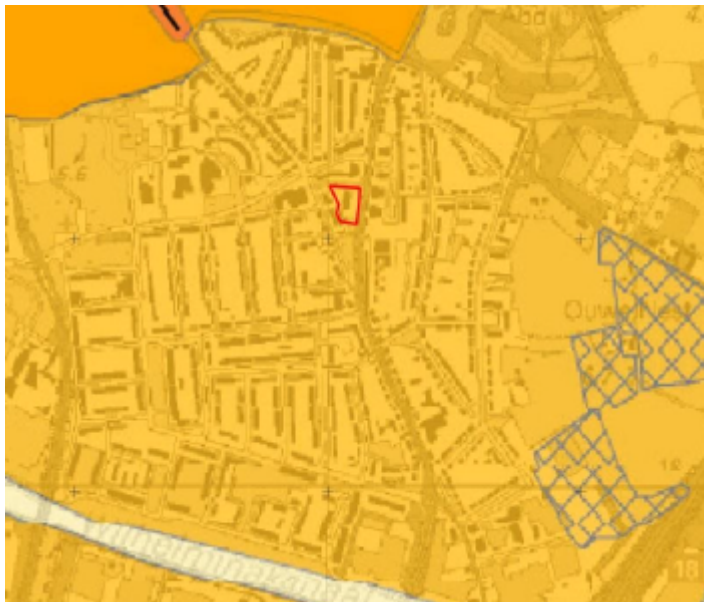
Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding van het plangebied binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch programma van eisen opgesteld (Archeologisch Programma van Eisen (PvE) Heidehof, Sint Antoniusstraat 68 te Oosterhout, Econsultancy, PvE nummer 1578.002, versienummer D1, d.d. 15 september 2016, zie Bijlage 5).

Ter plaatse van het plangebied is geen archeologisch vooronderzoek (bureau- en/of booronderzoek) uitgevoerd. Door het bevoegd gezag (gemeente Oosterhout) is aangegeven dat de locatie onderdeel is van een oude landroute die ongeveer het tracé Europaweg, Sint Antoniusstraat en Abdis van Thornstraat volgt. Archeologische onderzoeken in de omgeving van de onderzoekslocatie hebben geleid tot verschillende resultaten. Bij sommige locaties is wel een archeologische vindplaats aangetroffen, bij andere niet. Aanwezigheid van archeologie binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangegeven is dat booronderzoek niet zinvol wordt geacht; een archeologische begeleiding (conform protocol Opgraven) van de geplande graafwerkzaamheden (de sloop van de nog aanwezige ondergrondse delen van het voormalige woonzorgcomplex en het uitgraven

van de nieuwe bouwput) is de beste optie. Ten behoeve van deze archeologische begeleiding is een archeologisch Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat als bijlage is opgenomen.

Tijdens de sloop- en graafactiviteiten wordt gewerkt conform het opgestelde Programma van Eisen.

5.5.2 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.

Bij bestudering van de Waardenkaart voor historische geografie, welke onderdeel is van de Erfgoedkaart, is gebleken dat de Keiweg en Sint Antoniusstraat historische ontsluitingsroutes van Oosterhout zijn. Deze wegen hebben een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Binnen het onderhavige plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

5.6 MER beoordeling

Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

Beoordeling

De nieuwbouw van maximaal 27 (zorg)woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Oosterhout worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Conclusie

Vanwege die beperkte omvang van het project, acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 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 bestaand stedelijk gebied.

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'. 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 (SVBP2012).

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.

6.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

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

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.

Gemengd - 2

Voor het gehele plangebied is in aansluiting op het handboek de bestemming Gemengd - 2 opgenomen.

De tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en zorgwonen, aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels is opgenomen dat uitsluitend gestapelde woningen mogen worden opgericht, alsmede het maximum aantal.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Tot slot is buiten het bouwvlak een specifieke bouwaanduiding opgenomen waar de bouw van de brandtrap is toegestaan.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouwregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, die hierop toeziet ook wanneer de zorgwoningen worden omgezet naar reguliere woningen.

Groen

De gronden voor de voorgevel van het nieuwe woongebouw zijn opgenomen in deze bestemming.

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

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. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt de kosten voor de realisering van het project.

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

In onderhavig geval is de gemeente (nog) eigenaar. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een koopovereenkomst gesloten voor de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied / plangebied. In de koopsom zijn alle grondexploitatiekosten verdisconteerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof/De Wieken)' heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 vanaf 31 mei 2018 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om op het plan te reageren. Tevens heeft op 12 juni 2018 een informatie-/inspraakavond plaatsgevonden, die door 5 personen is bezocht. Van de gelegenheid tot het indienen van inspraakreacties is gebruik gemaakt door 3 personen.

De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag vooroverleg en inspraak (zie Bijlage 6). Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het voorontwerp-bestemmingsplan alleen ambtshalve aangepast. In het eindverslag zijn ook de aangebrachte wijzigingen opgenomen.

8.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof/De Wieken)' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap Brabantse Delta. Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft niet gereageerd op het plan. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Zij zijn blij met het standpunt van de gemeente dat er, ondanks dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak, toch compenserende maatregelen worden opgenomen.

8.2.3 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 procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.