

Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	6
2.1 Historische beschrijving	6
2.2 Het plangebied	7
2.3 Omgeving van het plangebied	8
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Bovengemeentelijk beleid	12
3.2 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling	22
4.1 Planbeschrijving	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	24
5.1 Milieu-aspecten	24
5.2 Verkeer en parkeren	28
5.3 Water	28
5.4 Kabels en leidingen	30
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.6 MER beoordeling	32
Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid	33
6.1 Het juridische plan	33
6.2 Bestemmingen	33
Hoofdstuk 7 Handhaafbaarheid	36
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	37
8.1 Economische uitvoerbaarheid	37
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige locatie van de brandweer aan het Slotjesveld mogelijk. In de nieuwe situatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd.

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 deze ontwikkeling.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 500 meter van het centrum van Oosterhout. De ontwikkellocatie ligt aan het Slotjesveld, achter de bebouwing aan de Keiweg. Ten westen van het plangebied staat het gemeentehuis.



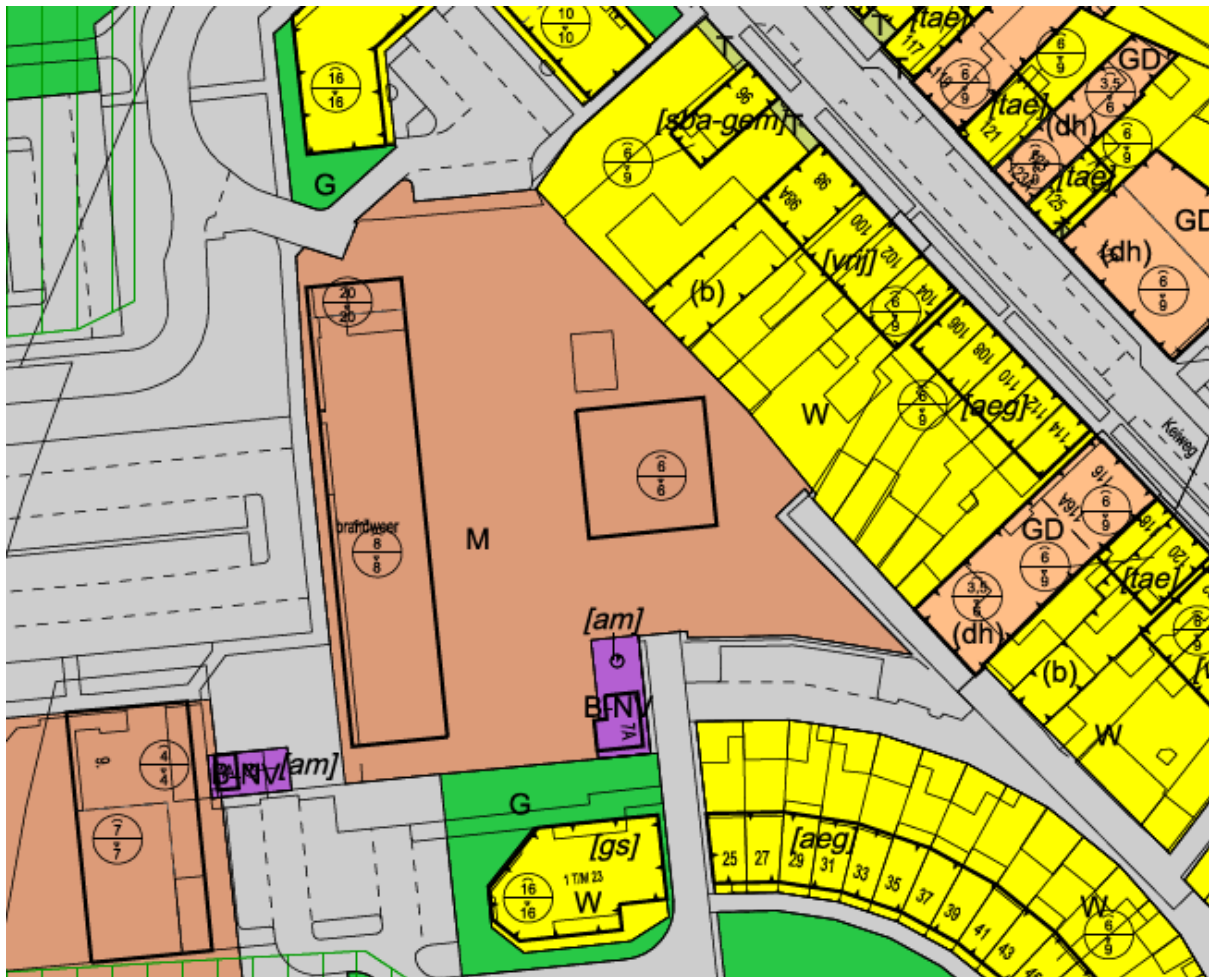
Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Grens van het 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.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Slotjes'

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse zijn twee bouwvlakken aangegeven. Het westelijk bouwvlak heeft hoofdzakelijk een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter, op de noordelijke kop heeft het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte van 20 meter. Het oostelijk bouwvlak heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de realisatie van een appartementengebouw niet mogelijk. De ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 is de nieuwe ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. 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 wijk Slotjes gerealiseerd. Deze nieuwe woonwijk was de eerste grootschalige planmatige uitbreiding van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde 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 de belangrijkste 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. Binnen het voorliggend plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de buurt Slotjes Midden, achter de bebouwing aan de Keiweg en achter het gemeentehuis. De bebouwing van de voormalige brandweer is inmiddels gesloopt.

Zowel ten zuidwesten als ten zuidoosten van het plangebied staat een nutsgebouw met een zendmast.

Tussen het plangebied en het gemeentehuis ligt een grote parkeerplaats. Ten zuidwesten van het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals het wijkcentrum De Slotjes en basisschool De Kameleon.



Figuur 2.2 Situatie in 2010

2.3 Omgeving van het plangebied

Stedenbouwkundige omgevingskenmerken

Typierend voor het gebied Slotjesveld, waarin het perceel zich bevindt, is het ruime groen middengebied waarin verspreid gebouwde openbare voorzieningen zijn opgenomen, met in het noorden het rijksbeschermd stadsgezicht Heuvel e.o. met de rijksbeschermd Slotjes, en aan de randen de woongebieden. Het groene hart kan worden opgevat als een campus waarin solitaire openbare functies zijn opgenomen.



Figuur 2.3 Huidige situatie

Slotjesveld wordt omsloten door de Ridderstraat aan de noordzijde, in het westen wordt de grens gevormd door de Keiweg, aan de zuidkant door de van Oldeneellaan en aan de oostzijde door de Slotlaan.

Het perceel maakt onderdeel uit van een groot bouwblok dat omsloten wordt door woningen aan de Keiweg, Van Oldeneellaan, Bijsterveld en Slotjesveld. Dit grote bouwblok sluit aan op meer grote bouwblokken en steekt als laatste woningbouwblok in het groene middengebied van het Slotjesveld.

Dit middengebied is zeer boomrijk met veel monumentale bomen en een boomstructuur die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel doorloopt. Op het achterterrein van het perceel van de voormalige brandweerkazerne wordt hierdoor een natuurlijk afscheiding met de achtertuinen van de

bestaande woningen aan de Keiweg gevormd.

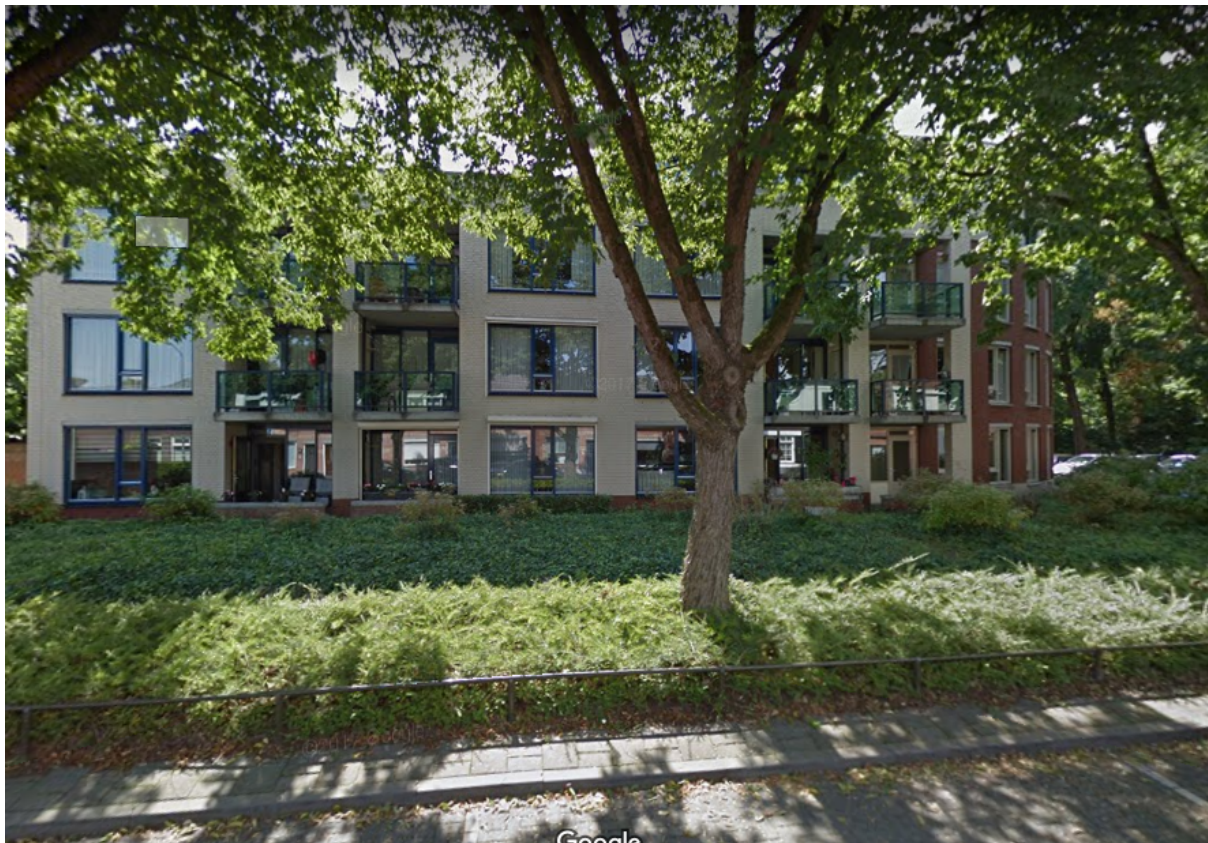
Keiweg

De Keiweg is een oude historische route naar het centrum, waarop het Slotjesveld uitkomt. Rond 1900 was aan deze weg al verspreid bebouwing aanwezig, waar de aanwezigheid van diverse monumentale gebouwen nog aan herinnert (zo ook Keiweg 96, ten noordoosten van het plangebied). De typologie en hoogte van deze woningen varieert sterk, van vrijstaande tot aaneengebouwd 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.

Op de woonpercelen grenzend aan het plangebied staan vrijstaande en aaneengebouwde woningen, hoofdzakelijk in één bouwlaag met hoge kap. In één van de panden is het Handelshome (winkel in huishoudapparatuur) met bovenwoning aanwezig. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen.

Noordzijde van het plangebied

Ten noorden van het plangebied staat op de hoek van de Keiweg met het Slotjesveld een appartementengebouw van vier bouwlagen aan de noordzijde en vijf bouwlagen direct grenzend aan het plangebied. Aan de zijde van de Keiweg bestaat dit appartementengebouw uit drie bouwlagen, als overgang naar de grondgebonden woningen.



Appartementengebouw aan de zijde van de Keiweg



Appartementengebouw aan de zijde van het Slotjesveld, direct grenzend aan het plangebied

Zuidzijde van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied staan eveneens woningen. De Bijsterveld vormt hier een verbinding tussen de Van Oldeneellaan en het Slotjesveld. Evenwijdig aan deze weg staan aaneengebouwde woningen van drie bouwlagen. Op de koppen van deze rij woningen staan kleine appartementengebouwen. Eén daarvan staat direct ten zuiden van het plangebied. De hoogte varieert van vier tot vijf bouwlagen (zie foto).



Appartementengebouw ten zuiden van het plangebied

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 Snelwgomgeving.



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 appartementengebouw van 46 woningen.

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 46 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.

De locatie van het plangebied leent zich, gelet op de ligging nabij het centrum van Oosterhout, uitstekend voor de huisvesting van jongeren. De voormalige locatie van de brandweer staat in de

woonvisie expliciet genoemd als locatie bestemd voor woonruimte voor jongeren in de sociale huursector.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarmee wordt voor dat aspect voldaan aan de Ladder.

De conclusie kan worden getrokken dat er met de realisatie van het appartementengebouw 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 geleidingszones 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

doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 1 januari 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 appartementengebouw 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 uitlogende 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. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect water in relatie tot de ontwikkeling. De watertoets heeft plaatsgevonden via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 woningbouwontwikkeling binnen het plangebied raakt met name de thema's 'betaalbaarheid' en 'bijzondere doelgroepen'. Er wordt voorzien in betaalbare huisvesting voor jongeren.

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 (2017-2021) vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijkste 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 vervuilen 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 uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling.

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

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

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In 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 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 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 tussen het Slotjesveld, de Keiweg en het Bijsterveld. De toegang van het perceel ligt aan het Slotjesveld in het noordwesten van het plangebied.

Aan de Keiweg, ten noordoosten van de planlocatie staat een rijksmonument (woonhuis). Dit pand laat duidelijk zien dat de Keiweg behoort tot de historische structuren van Oosterhout. De overige bebouwing op aangrenzende percelen aan de Keiweg betreft woningen zonder monumentale status.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de voormalige locatie van de brandweer ingevuld met een appartementengebouw. Op deze wijze wil de gemeente Oosterhout de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de wijk vergroten. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze uitgangspunten.

Ten noorden en zuiden van het plangebied staan enkele appartementengebouwen. De omgeving van het plangebied is reeds uitvoerig beschreven in Hoofdstuk 2 van deze toelichting.

4.1.2 De ontwikkeling

Het nieuwe appartementengebouw biedt ruimte aan 46 woningen.

Het gebouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie gebouwd als waar het hoofdgebouw van de brandweerkazerne heeft gestaan. De voorgevelbreedte van het appartementengebouw is ongeveer gelijk aan de voorgevelbreedte (en daarmee het huidige bouwvlak) van de voormalige bebouwing. Daar waar in het verleden het gebouw op het achterterrein heeft gestaan, komt geen bebouwing terug.

Aan de noordzijde wordt de afstand tot het bestaande appartementengebouw teruggebracht naar circa 14 meter. De ruimte tussen deze twee gebouwen is voldoende breed voor de ontsluiting van het achterterrein, waar zal worden geparkeerd.

Doordat de voorgevelbreedte gelijk is aan de oude bebouwing, ontstaat er aan de zuidzijde meer ruimte tot de aangrenzende percelen. Op deze kop is ervoor gekozen twee appartementen per bouwlaag de hoek om te zetten en met de voorkant richting het zuiden te plaatsen.

Bebouwing / bouwmassa

Binnen het plangebied wordt een L-vormige bouwmassa bestaande uit vijf bouwlagen gebouwd. Deze hoogte vormt een goede overgang van de grondgebonden woningen aan de Keiweg naar de grotere bouwmassa van het gemeentehuis, en sluit aan op de appartementengebouwen ten noorden en zuiden van het plangebied.

Achter de woningen in de noordelijke kop van het gebouw worden een trappenhuis en lift gesitueerd voor de toegang tot de woningen op de verdiepingen. De woningen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het gebouw. Aan de voorzijde heeft ieder appartement een klein balkon. Op de begane grond worden aan het Slotjesveld zes appartementen gerealiseerd.

De bergingen bij de woningen worden inpandig gerealiseerd. Hiervoor is ruimte gereserveerd op de begane grond op de noordelijke en zuidelijke kop.

Terreininrichting

De gronden aan de voorzijde van het gebouw worden groen ingericht. De gronden achter het gebouw zijn bestemd voor parkeren.

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

De huidige toegang tot het achterterrein wordt behouden voor de ontsluiting van het perceel.

Parkeren

In aansluiting op het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor de nieuwe appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (1 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers). Dit betekent dat 60 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Hiervan kunnen 55 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Elke bewoner beschikt hiermee dus over een eigen parkeerplaats. De resterende (bezoekers)parkeerplaatsen worden aan het Slotjesveld (in het openbare gebied) aangelegd. Doordat het appartementengebouw iets verder van de straat wordt gebouwd, is er voldoende ruimte om direct voor het gebouw parkeerplaatsen haaks op het Slotjesveld minimaal de resterende 5 parkeerplaatsen te realiseren (zie onderstaande afbeelding).



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 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 ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe 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

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (rapportnummer 5795.002, versienummer D2, d.d. 23 november 2018, zie Bijlage 2).

Onderhavig plangebied valt binnen de geluidszones van de Ridderstraat en Van Oldeneellaan. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken.

Het nieuwe appartementengebouw ligt binnen de geluidszones van de Keiweg, Ridderstraat, Sint Paulusweg en Van Oldeneellaan. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Bijsterveld en Slotjesveld) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Tevens is het akoestisch effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt.

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) wordt op geen enkel punt overschreden. Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

Met de realisatie van het plan is op de ontsluitende wegen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking sprake van meer verkeer en geluid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch effect van de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. De geluidsemissie neemt met maximaal 1,4 dB toe op het Slotjesveld. Een dergelijke toename wordt, vergelijkbaar aan een reconstructietoets, acceptabel geacht. In de toekomstige situatie (inclusief de verkeersaantrekkende werking) bedraagt de geluidbelasting maximaal 47 dB op de maatgevende woningen aan het Slotjesveld. Een geluidbelasting lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt in dit kader ook acceptabel geacht.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het aspect wegverkeerslawaaï.

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

De gronden binnen het plangebied zijn onderzocht en voor zover nodig gesaneerd. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 27 februari 2018 een beschikking op het saneringsverslag afgegeven. Voor

een zeer beperkt gedeelte op de rand van het plangebied (in het noordwesten) gelden gebruiksbeperkingen (zie Bijlage 1). De beoogde ontwikkeling mag geen nadelige effecten op de aanwezige restverontreiniging hebben.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij grondwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de gebruiksbeperkingen en zal beïnvloeding van de restverontreiniging worden voorkomen.

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

Binnen het plangebied wordt een appartementengebouw met 46 woningen 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

Bijsterveld-Slotjesveld te Oosterhout, Econsultancy, rapportnummer 5795.001, versienummer D2, d.d. 8 juni 2018, zie Bijlage 3).

Soortenbescherming

Voor beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat en het ontbreken van sporen niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Brabantse Biesbosch, bevindt zich op circa 8 kilometer afstand ten noorden van de onderzoekslocatie. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen bouwplannen zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 800 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Het betreft bestaande natuur in het Natuurnetwerk Brabant. Door de voorgenomen bouwplannen in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

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 twee nutsgebouwen met zendmasten aanwezig. De bouw van het appartementengebouw vormt geen belemmering voor het functioneren van deze voorzieningen. Ook valt er geen hinder van deze voorzieningen te verwachten voor de nieuwe woningen.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan verwacht.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

De ontsluiting van het terrein vindt direct vanaf het Slotjesveld plaats. Het verkeer kan zowel in noordelijke richting via de Keiweg of in zuidelijke richting via de Van Oldenneellaan naar de hoofdontsluitingswegen van Oosterhout rijden. Betreffende wegen zijn geschikt om de (beperkte) verkeersbewegingen van en naar het appartementengebouw op te vangen.

5.2.2 Parkeren

Ten behoeve van het appartementengebouw worden 60 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 55 op eigen terrein (zie paragraaf 4.1.2) en 5 aan het Slotjesveld.

5.2.3 Conclusie

De bouw van een appartementengebouw en de ontsluiting daarvan zijn in verkeerskundig opzicht mogelijk. Met de aanleg van 60 parkeerplaatsen wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid, waarin voor appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (1 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers) is opgenomen.

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.

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Beleidskader

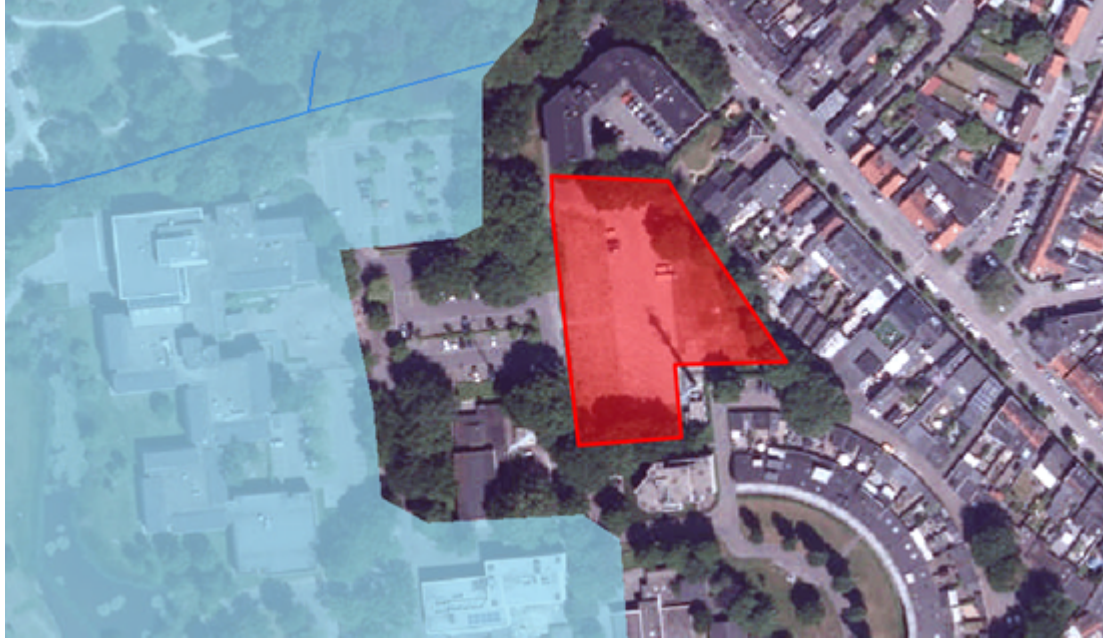
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. In het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' zijn de hoofdlijnen van het waterschap beschreven voor het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. De gemeente Oosterhout heeft als aanscherping op de Brabant Keur nadere richtlijnen opgenomen in het gemeentelijk water- en rioleringsplan.

Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan het Slotjesveld 3 binnen de bebouwde kom van de gemeente Oosterhout en ligt ingeklemd tussen de bebouwing aan de Keiweg en het gemeentehuis. Ten behoeve van de ontwikkeling is de voormalige brandweerkazerne inmiddels gesloopt, de aanwezige terreinverharding is verwijderd en de grond is gesaneerd. De locatie is op het moment deels verhard en wordt tijdelijk gebruikt als parkeerterrein. Binnen of in de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen watergangen, waterkeringen of ander oppervlaktewater aanwezig.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt net buiten de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied. Bijlage B van Bijlage 4 Uitgangspunten waterafvoer bevat een kaart van het grondwaterbeschermingsgebied. Figuur 5.1 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 5.1 Ligging van het plangebied i.r.t. het grondwaterbeschermingsgebied (bron <https://kaartbank.brabant.nl/>)

Waterberging

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw. Deze ontwikkeling heeft als gevolg dat het verhard oppervlak met circa 440 m² afneemt (3.335 m² in de oude situatie - 2.895 m² in de nieuwe situatie, zie ook Bijlage 5). Conform het beleid van de gemeente Oosterhout dient echter een compensatie plaats te vinden van het totaal toekomstig verhard oppervlak, te weten 2.895 m². Bij de berekeningen van nieuwe stelsels en nieuwe gebieden wordt daarbij gerekend met intensievere regenbuien om rekening te houden met de effecten van klimaatsverandering. Het doel vanuit het gemeentelijk beleid is om geen 'water op straat'-situatie voor te laten komen bij een regenbui L10 uit de Leidraad Riolerings + 10% (ca. 40 mm in één uur). Dit leidt tot een totale bergingsopgave van circa 116 m³ (2.895 m² x 0,04 m).

Het onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De exacte ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening wordt in een later stadium bepaald en valt buiten de reikwijdte van deze watertoets. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden vindt de concrete uitwerking van de waterbergingsopgave, in samenspraak met de gemeente Oosterhout, plaats.

Waterkwaliteit

Conform de gemeentelijke uitgangspuntennotitie, die als bijlage 4 is opgenomen, wordt het regenwater van de daken en alle andere verharding op eigen terrein geïnfiltreerd. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemengd riool gelegen in het parkeerterrein achter het gemeentehuis (zie bijlage C van Bijlage 4 Uitgangspunten waterafvoer).

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt uitsluitend gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC worden niet toegepast zodat uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Watertoets/ wateradvies

In het kader van het 3.1.1 vooroverleg is het plan ter toetsing aan het Waterschap Brabantse Delta aangeboden. Aangezien er door de beoogde ontwikkeling geen afwenteling naar het watersysteem is voorzien en de overige uitgangspunten van het waterschap naar wens zijn opgenomen, heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

Het waterschap heeft wel geadviseerd om de noodzakelijk bergingsopgave te baseren op een waterschijf van 60 mm. De gemeente Oosterhout ziet echter geen aanleiding om de gemeentelijke beleidslijn af te wijken. Overigens zal de ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening zoals onder het kopje 'waterberging' is benoemd, pas in een later stadium worden bepaald.

Conclusie

Er bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Ten opzichte van de toenmalige situatie vindt een afname van het verhard oppervlak plaats. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

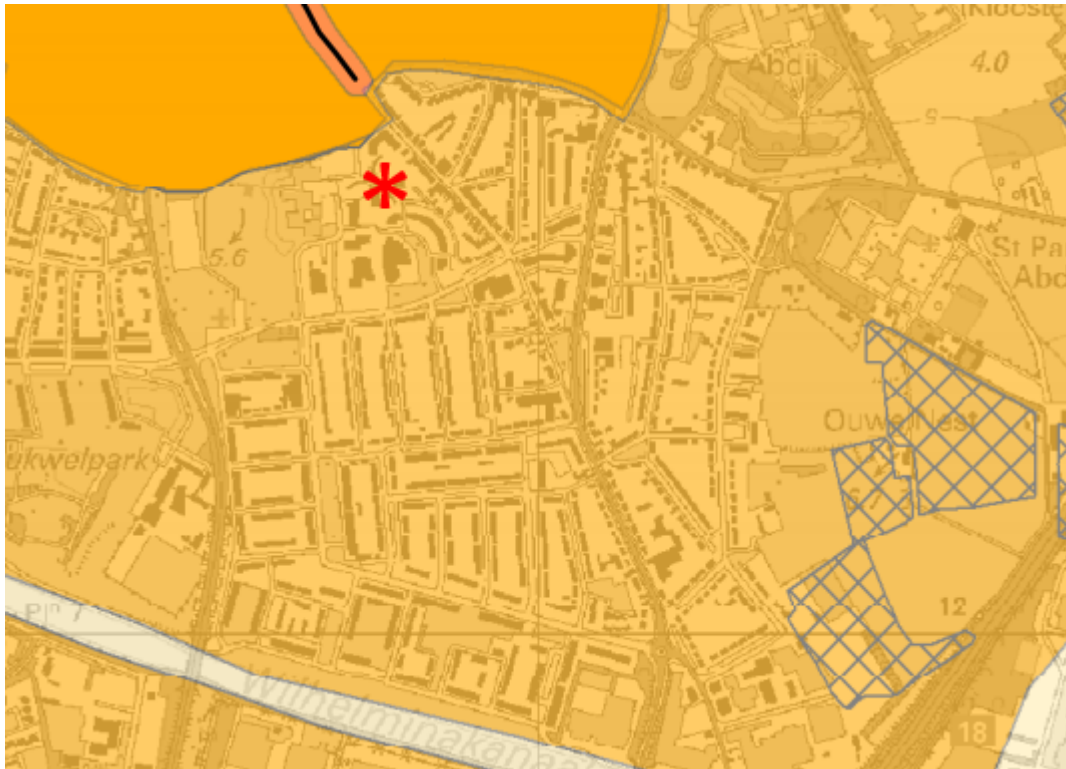
5.4 Kabels en leidingen

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.

Wel zijn in de nabijheid van het plangebied twee nutsgebouwen met zendmasten aanwezig. In paragraaf 5.1.6 is hier reeds op ingegaan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding van het plangebied binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied heeft op de gemeentelijke Erfgoedkaart met de archeologische beleidskaart (zie figuur 5.2) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Voor ingrepen dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en een oppervlakte van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning vereist.

Gelet op de sloop van de eerdere (diep onderkelderde) bebouwing en de uitgevoerde sanering, kan de archeologische verwachting ter plaatse worden bijgesteld naar laag. Verder onderzoek is dan ook niet nodig.

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 een historische ontsluitingsroute van Oosterhout is. Deze weg heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt op enige afstand van de Keiweg en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze weg.

Binnen het onderhavige plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten of monumenten aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied is een gemeentelijke monument gelegen. Dit monumentaal woonhuis ligt op voldoende afstand tot de voorgenomen ontwikkeling. Hierdoor heeft het plan geen negatieve invloed op het gemeentelijke monument. Het is echter wel van belang dat de bouwwerkzaamheden geen schade aan het monument toebrengen, daarom zal voor de aanvang van de bouw een nulmeting plaatsvinden.

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 een appartementengebouw met 46 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).

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Hierdoor is in de regels op enkele punten afgeweken van de standaardregels. De afwijkingen hebben betrekking op bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn gezien de voorgenomen ontwikkeling alleen gestapelde woningen toegestaan. Daarnaast is er naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties een regeling ter bescherming van de aanwezige bomenrij opgenomen. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn balkons toegestaan.

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.

Groen

De gronden buiten het gedeelte van het plangebied dat wordt overgedragen aan de ontwikkelende partij zijn opgenomen in deze bestemming.

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, nuts- en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen, evenementen - I, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en kunstwerken. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen 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.

Op of in deze gronden mogen ter plaatse van een specifieke bouwaanduiding balkons worden gebouwd aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen-, nuts- en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en -objecten, straatmeubilair, tijdelijke bouwplaatsinrichting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen - I. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen 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.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het appartementengebouw (gestapelde woningen) mag worden gebouwd. Op de verbeelding zijn maximale bouwhoogten opgenomen.

Ter bescherming en behoud van de bomenrij in het oosten van het plangebied (achter de percelen aan de Keiweg) is een aanduiding opgenomen, waaraan een regeling is gekoppeld met een verbod op het kappen van bomen en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van deze bomen tot gevolg (kunnen) hebben.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tot slot zijn er gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van een gedeelte van het gebouw zodat ter plaatse geen woningen kunnen worden opgericht (op de verbeelding is hiervoor een specifieke bouwaanduiding opgenomen) en gebruiksregels voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

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 Informatieavond 2017

Om de omwonenden te betrekken bij de plannen tot herinrichting van de locatie van de voormalige brandweerkazerne aan het Slotjesveld 3 te Oosterhout zijn de plannen tijdens een informatieavond, gehouden op 14 september 2017, gepresenteerd.

Tijdens deze informatieavond zijn de plannen nader toegelicht en bestond de gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van een reactie. Verder is tot en met 15 oktober 2017 de gelegenheid geboden tot het indienen van schriftelijke reacties op de voorgenomen plannen. De reacties en antwoorden daarop zijn opgenomen in een reactienota die aan de indieners van een reactie is toegezonden.

8.2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)' heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 vanaf 14 juni 2018 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om op het plan te reageren. Tevens heeft op 26 juni 2018 een informatie-/inspraakavond plaatsgevonden.

Van de gelegenheid tot het indienen van inspraakreacties is gebruik gemaakt door vier 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 aangepast. In het eindverslag zijn ook deze wijzigingen opgenomen.

In het eindverslag vooroverleg en inspraak wordt verwezen naar een bezonningsstudie en een notitie 'Theoretische beoordeling windklimaat'. De bezonningsstudie is opgenomen als Bijlage 7, de notitie over het windklimaat als Bijlage 8.

8.2.3 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het Waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven, omdat geen afwenteling naar het watersysteem is voorzien en de overige uitgangspunten van het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

8.2.4 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.