



adviseurs

ruimte

infra

bouw

milieu

BESTEMMINGSPLAN

VAN OLDENEELLAAN 18

GEMEENTE OOSTERHOUT

Opdrachtgever : Delta Onderwijs
Postbus 4318
4900 CH OOSTERHOUT



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD
VAN OOSTERHOUT
D.D. 22-3-2011 RV.
mij bekend, BI.0110004
de griffier

Projectnummer : 20090099

Status rapport / versie nr. : D02

Datum : 24 maart 2011

Opgesteld door : Ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Kooijman

Voor akkoord : drs. ing. M.G.A. van den Brink

Paraaf : mb

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	19-11-2009	ruimtelijke onderbouwing	MS	MK
D02	24-03-2011	Vaststelling	MS <u>MB</u>	MK <u>MB</u>

INHOUD	BLZ
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Opzet van de toelichting	5
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Ligging plangebied	7
2.4 Ruimtelijke en functionele situatie.....	8
2.5 Geldend bestemmingsplan	8
3 BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	19
4.1 Ecologie	19
4.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	19
4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting	20
4.4 Mobiliteit en parkeren.....	21
4.5 Technische infrastructuur	21
5 MILIEUASPECTEN	22
5.1 Bodem	22
5.2 Geluid	23
5.3 Luchtkwaliteit	24
5.4 Milieuzonering en externe veiligheid	24
5.5 Duurzaam bouwen	26
6 WATERHUISHOUDING	27
7 UITVOERBAARHEID	31
8 JURIDISCHE PLANOPZET	32
8.1 Inleiding	32
8.2 Systematiek van de regels	32
8.3 Beschrijving per bestemming	33
II REGELS	35
III VERBEELDING	36

Bijlage:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek " Basisschool "De Wissel" te Oosterhout, geluidbelasting ten gevolge van spelende kinderen", AGEL adviseurs, d.d. 18 november 2010, kenmerk 20090099-01.

Separate bijlagen:

- Watertoets "Uitbreiding 'De Wissel' Van Oldeneellaan te Oosterhout", AGEL adviseurs, d.d. 25 september 2009, kenmerk 20090099, versie D02.
- Onderzoek luchtkwaliteit "Uitbreiding SBO De Wissel Van Oldeneellaan 18 Oosterhout", AGEL adviseurs, d.d. 24 juli 2009, kenmerk 20090099, versie D01.
- Akoestisch onderzoek wegverkeer "Uitbreiding SBO De Wissel Van Oldeneellaan 18 Oosterhout", Agel adviseurs, d.d. 24 juli 2009, kenmerk 20090099, versie D01.
- Verkennend bodemonderzoek "Uitbreiding 'De Wissel' Van Oldeneellaan 18 te Oosterhout", AGEL adviseurs, d.d. 3 november 2009, kenmerk 20090099, versie D02.
- Verslag van de informatie-/ inspraakavond, d.d. 22 juli 2010.
- Verslag van de informatieavond d.d. 4 oktober 2010.
- Commentaarnota inspraak.
- Reactienota zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan is opgevat om SBO De Wissel te Oosterhout uit te breiden. De school biedt speciaal basisonderwijs en bestaat thans uit twee vestigingen. Eén vestiging is gelegen aan de Nijenrode en één vestiging aan de Van Oldeneellaan. De vestiging aan de Nijenrode zal komen te vervallen en het onderwijs zal zich daarna concentreren aan de Van Oldeneellaan, tussen de overige maatschappelijke functies die ter plaatse reeds aanwezig zijn.

Met de verhuizing naar de Van Oldeneellaan is een uitbreiding van het bestaande schoolgebouw noodzakelijk. Concreet is er behoefte aan een verdubbeling van het aantal groepsruimten en een extra gymzaal. Het perceel aan de Van Oldeneellaan heeft voldoende ruimte om dit te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in die mogelijkheid.

Onderhavige toelichting beschrijft onder andere de planologische afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, de milieuaspecten en de invloed op de waterhuishouding ter plaatse. In figuur 1 is de ligging van de planlocatie binnen de kern Oosterhout weergegeven.

planlocatie



figuur 1, topografie plangebied (bron: kadaster)

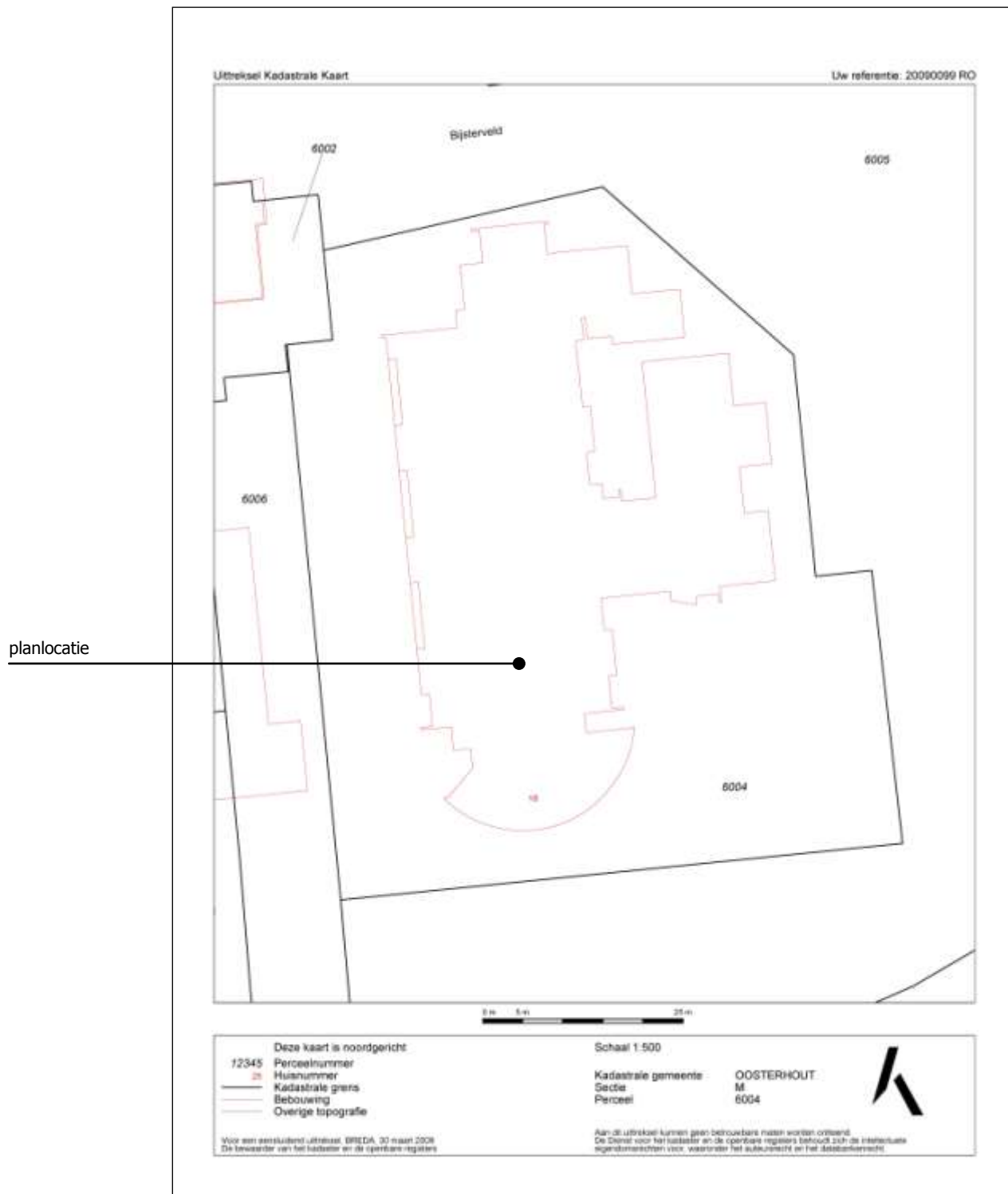
1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie bevindt zich te midden van reeds bestaand verstedelijkt gebied. Het perceel is in gebruik ten behoeve van de functie school en kadastraal bekend bij de gemeente Oosterhout onder sectie M, nummer 6004. Een nadere aanduiding wordt weergegeven in figuur 2.

1.3 Opzet van de toelichting

De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat de uitbreiding van de school betekent voor de locatie ter plaatse.
- In hoofdstuk 3 wordt een toets gedaan aan het relevante geldende beleid.
- In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten behandeld waaronder ecologie en cultuurhistorie.
- In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan de orde, waaronder bodem, geluid en milieuzonering.
- In hoofdstuk 6 wordt de waterhuishouding behandeld.
- In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.
- In hoofdstuk 8 wordt de systematiek van het bestemmingsplan beschreven.



figuur 2, planlocatie (bron: kadaster)

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een schoolgebouw van één bouwlaag dat in noord-zuid richting is gepositioneerd op het perceel. Hierin zijn de gemeenschappelijke ruimte, personeelruimtes, twaalf groepsruimtes (leslokalen), sanitaire voorzieningen en kantoorruimtes voor de maatschappelijk werker, logopedist, psycholoog en directie ondergebracht.

Aan oostelijke zijde 'hangt' een gebouw waarin de gymzaal, kleedruimtes en tevens sanitaire voorzieningen zijn ondergebracht. Aan de noordoostzijde van het gebouw staan twee noodlokalen die dienst doen als groepsruimte. De entrees van de school zijn georiënteerd op de Van Oldeneellaan.

2.2 Toekomstige situatie

In het plan worden in totaal twaalf nieuwe groepsruimtes, kantoorruimtes en een gymzaal opgericht. Zeven van de groepsruimtes bevinden zich op de begane grond; de andere vijf worden op een nieuw te realiseren verdieping gebouwd aan de voorzijde (zuidzijde perceel) van het gebouw. Per groepsruimte is plaats voor ongeveer twintig kinderen en een leerkracht. Doordat het aantal leerlingen verdubbelt is er tevens behoefte aan een tweede gymzaal.

Aan de noordzijde van het perceel komen vier nieuwe groepsruimten. Twee groepsruimten komen aan oostelijke zijde; twee aan westelijke zijde. Dit houdt in dat er een aanpassing wordt gemaakt in de bestaande centrale gang van het gebouw, om de nieuwe groepsruimten te kunnen ontsluiten. De twee bestaande noodlokalen aan de noordoostzijde worden vervangen door permanente bebouwing.

Het bestaande kwartronde gedeelte aan de zuidoostelijke zijde van het huidige schoolgebouw wordt vergroot. De bestaande kantoren maken plaats voor een drietal groepsruimten die daardoor in de 'buitenste ring' terechtkomen en zicht hebben op de Van Oldeneellaan. De kantoorruimtes verhuizen naar een nieuw te bouwen gedeelte aan de zuidwestelijke zijde, samen met de nieuwe teamkamer.

Naast de bestaande gymzaal wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd. De afmetingen van de nieuwe gymzaal is iets groter dan de reeds bestaande gymzaal; dit zowel in hoogte als in vloeroppervlak. Vanwege de eisen ten aanzien van de afmetingen van gymzalen, voor oefeningen en sport- en spel zal dit gebouw twee bouwlagen hoog worden en een oppervlak van 252 m² hebben. Hierbij worden ook een bergruimte voor de opslag van toestellen, nieuwe kleedruimtes en sanitaire ruimtes gebouwd. Deze gymzaal wordt circa 6,6m hoog. De overige (neven-)ruimten worden circa 3,5m hoog.

2.3 Ligging plangebied

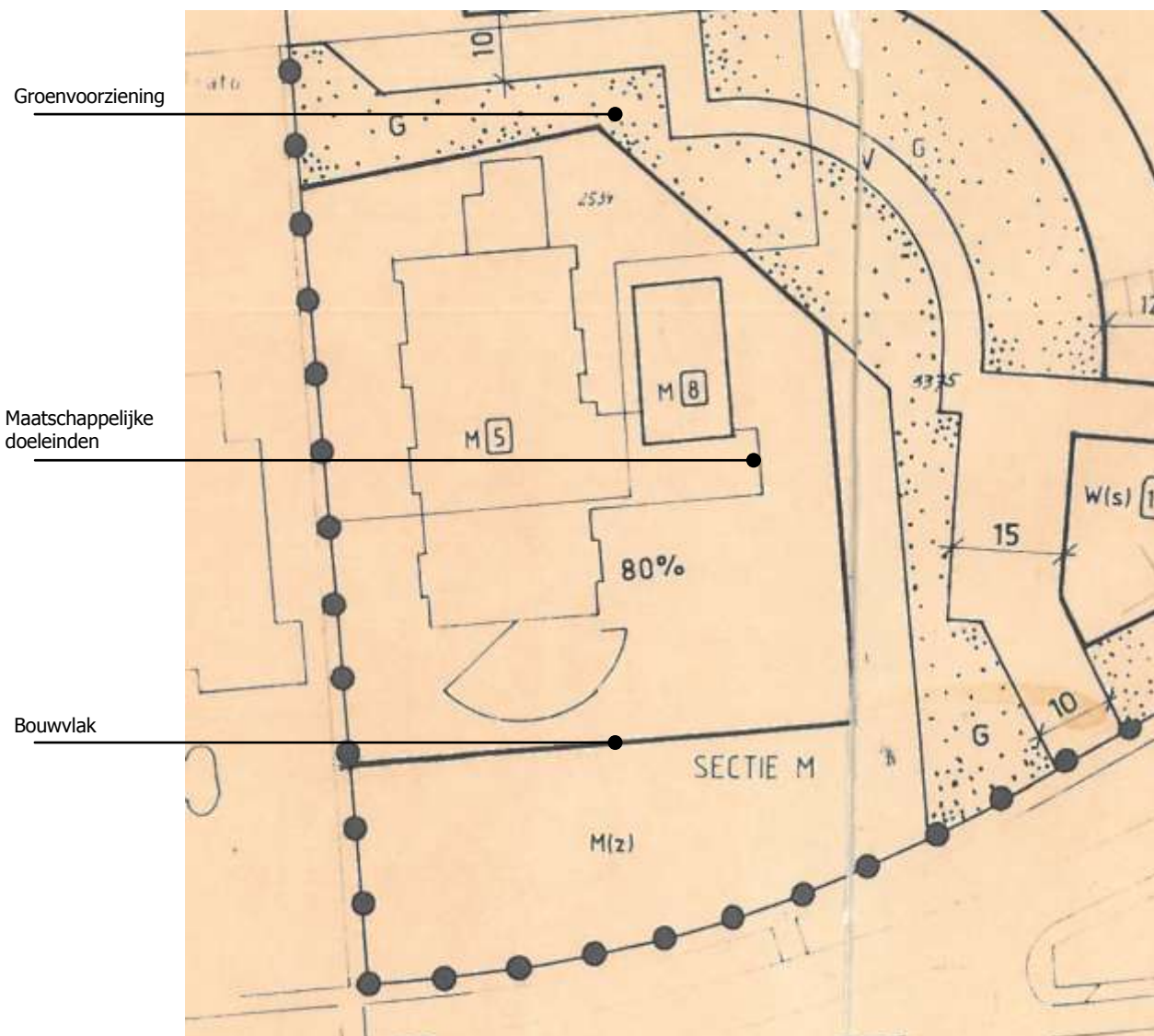
In Oosterhout is verkeerskundig een ladderstructuur herkenbaar. In noord-zuid richting lopen twee verkeersaders (de 'staanders') waartussen in oost-west richting verbindingen (de 'sporten') liggen. De Van Oldeneellaan, gelegen ongeveer 200 meter ten zuiden van het centrum, is een 'sport'.

2.4 Ruimtelijke en functionele situatie

De planlocatie ligt ingeklemd tussen de bebouwing van de in noordelijke richting gelegen woningen, de bebouwing van de basisscholen en kinderdagopvang in westelijke richting en de Van Oldeneellaan in zuidelijke richting. Uitbreiding is daardoor alleen in beperkte mate mogelijk in oostelijke richting. Hier liggen een plantsoen en de woningen aan de Bijsterveld.

2.5 Geldend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Oostzijde Slotjesveld'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout op 26 mei 1992 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 27 juli 1992. Een uitsnede van de plankaart is zichtbaar in figuur 3.



figuur 3, uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Oosterhout)

De gronden binnen het onderhavig plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorziening'.

Op basis van artikel 5 zijn de gronden met Maatschappelijke doeleinden bestemd voor overheids- en/of semi-overheidsinstellingen en/of instellingen ten dienste van reguliere, educatieve, medische, culturele of sociale doeleinden.

De voorgenomen uitbreiding van de school is strijd met de onder dit artikel genoemde bepalingen. Zo wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 5 m¹ overschreden tot 8 m¹. Daarnaast zijn enkele parkeervoorzieningen voorzien binnen de huidige bestemming 'Groenvoorziening'. Binnen deze bestemming is het realiseren van parkeervoorzieningen echter niet mogelijk.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) zoveel mogelijk is ondergebracht.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De algemene uitgangspunten voor deze nota zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

De nota richt zich daarmee op voldoende ruimte voor wonen, werken, infrastructuur en voorzieningen zoals natuur, recreatie en sport. Onder het mom van het bundelingsprincipe wordt richting gegeven aan een invulling van de ruimte in Nederland waarbij verschillende functies en ontwikkelingen geconcentreerd worden.

Het rijk spant zich verder in om een bijdrage te leveren aan de revitalisatie en ontwikkeling van (nieuwe) woonwijken en bedrijfsterreinen en het voorzieningenniveau op peil te houden.

Er zijn door het rijk zes stedelijke netwerken benoemd. Deze netwerken leveren een bijdrage aan de versterking van de internationale economische concurrentiepositie van Nederland. Oosterhout ligt binnen de contouren van 'Brabantstad', dat aangeduid is als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Het behoort echter als gemeente niet tot het netwerk of een economisch kerngebied. Over de uitbreiding van een school wordt ook niet gesproken in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim Structuurvisie Noord-Brabant

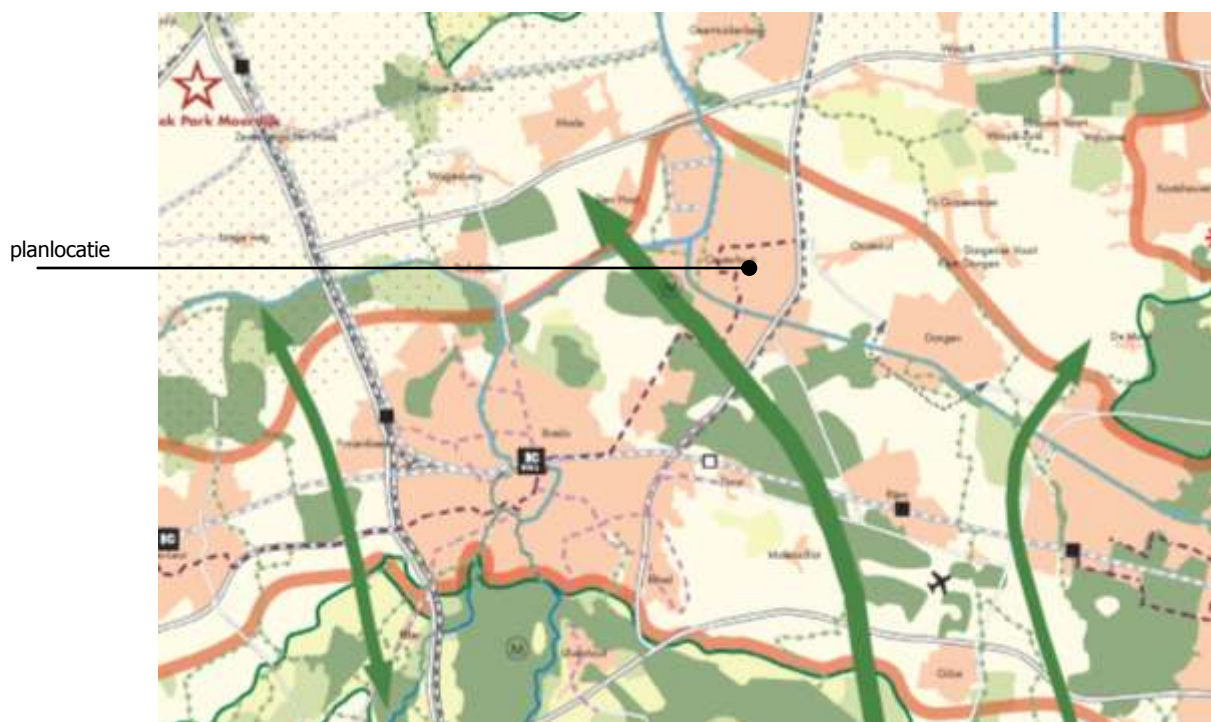
Op 1 juli 2008 is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, 'Brabant in Ontwikkeling' in werking getreden. Deze visie benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen tot 2020 van de provincie Noord-Brabant en op hoofdlijnen zijn de belangen en doelen in beleid uitgewerkt. Formeel gezien is deze visie (als kaderstellend beleid) alleen zelfbindend voor het orgaan dat het vaststelt.

Gevraagd is Gedeputeerde Staten evenwel de visie te hanteren als kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit is tot uiting gekomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening.

De provinciale structuurvisie is een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. Deze Interimstructuurvisie draagt er (mede) toe bij dat nationale ruimtelijke belangen en doelen daadwerkelijk gestalte krijgen in het provinciale beleid. Daarnaast is de Interimstructuurvisie de plaats waar eigen provinciale belangen en doelen zijn vastgelegd en op basis waarvan de provincie haar instrumenten onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening inzet.

Het hoofddoel (of: provinciale belang) is niet anders dan eerder verwoord in het Streekplan 'Brabant in balans' 2002. Zorgvuldig ruimtegebruik is nog steeds het belangrijkste onderwerp. Hiervoor wordt de zogenaamde lagenbenadering als methode gehanteerd.

Als belangrijkste thema ten aanzien van verstedelijking geldt dat het grootste gedeelte hiervan in de stedelijke regio's terecht komt. In de landelijke regio's worden alleen nieuwe woningen ontwikkeld voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is ook bekend als migratiesaldo is nul. Verder staat in de landelijke regio's het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Het accent ligt hierbij dus op inbreiden en herstructureren. De planlocatie ligt in stedelijk gebied zoals zichtbaar in figuur 4.



figuur 4, uitsnede kaart Interimstructuurvisie (bron: provincie Noord-Brabant)

De Interimstructuurvisie (2008) blijft van kracht tot en met 31 december 2010 waarna de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Brabant per 1 januari 2011 in werking zal treden.

3.2.2 *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*

De Structuurvisie RO (SVRO) van de Provincie Noord-Brabant is reeds vastgesteld en zal per 1 januari 2011 in werking treden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen.

Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structuurenkaart van de Structuurvisie.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen te weten:

1. Deel A
2. Deel B

Structuurvisie RO, Deel A

Deel A behandelt de visie, belangen en sturing. Hier worden onder andere de ruimtelijke opgaven voor Noord-Brabant beschreven op basis van trends, ontwikkelingen én de intrinsieke kwaliteiten van Noord-Brabant. Aan de hand van deze punten worden de belangen en ruimtelijke hoofdkeuzes onderbouwd. Tenslotte beschrijft deel A de manier waarop de provincie haar belangen behartigt en beleidsdoelen realiseert. De rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering waarbij de provincie Noord-Brabant haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkeling als dat bijdraagt aan een versterking van Noord-Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil daarom dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik' toepassen (voorheen 'zuinig ruimtegebruik') zoals beschreven in de interimstructuurvisie.

Structuurvisie RO, Deel B

Deel B van de structuurvisie behandelt de uitwerking van de visie in structuren, beleid en uitvoering en is aldus meer uitvoeringsgericht en dynamischer van karakter dan deel A. Periodiek zal worden gekeken of aanpassingen in de SVRO (met name in deel B) noodzakelijk zijn.

In hoofdlijnen wordt ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling uitgegaan van de vier robuuste structuren. Deze zijn:

- de groenblauwe structuur:

De provincie kiest ten aanzien van de groenblauwe structuur voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Dit raamwerk dient te bestaan uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

- de agrarische structuur:

Ten aanzien van de agrarische structuur kiest de provincie voor twee perspectieven. Hierbij wordt enerzijds ingezet op het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen, anderzijds wordt ingezet op gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelands economie.

- de stedelijke structuur:

Voor wat betreft de stedelijke structuur kiest de provincie voor twee perspectieven waarbij het binnen de zogeheten concentratiegebieden stedelijke groei mogelijk wordt gemaakt, terwijl voor het overig stedelijk gebied enkel voorzien wordt in de eigen stedelijke behoefte.

De provincie wil op deze wijze de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Hiermee wordt het overig stedelijk gebied zoveel als mogelijk ontzien van verdere verstedelijking.

- de infrastructuur:

Een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant vormt hier het uitgangspunt voor het provinciaal beleid. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via het spoor en de waterwegen geleid zodat ruimte wordt gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (spoor, lucht en weg) van de Brabantse steden.

Bij de uitwerking van de vier robuuste structuren in deel B van de SVRO wordt per structuur in de 'Uitvoeringsparagraaf' aangegeven hoe de doelen dienen te worden gerealiseerd. Daarnaast worden in deel B de gebiedspaspoorten uitgewerkt. Deze gebiedspaspoorten worden als apart document vastgesteld en bevatten de landschapskennmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast is hier beschreven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Tenslotte bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten;

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande kaart toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie RO (bron: Provincie Noord-Brabant)

In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken maar

ook voor suburbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

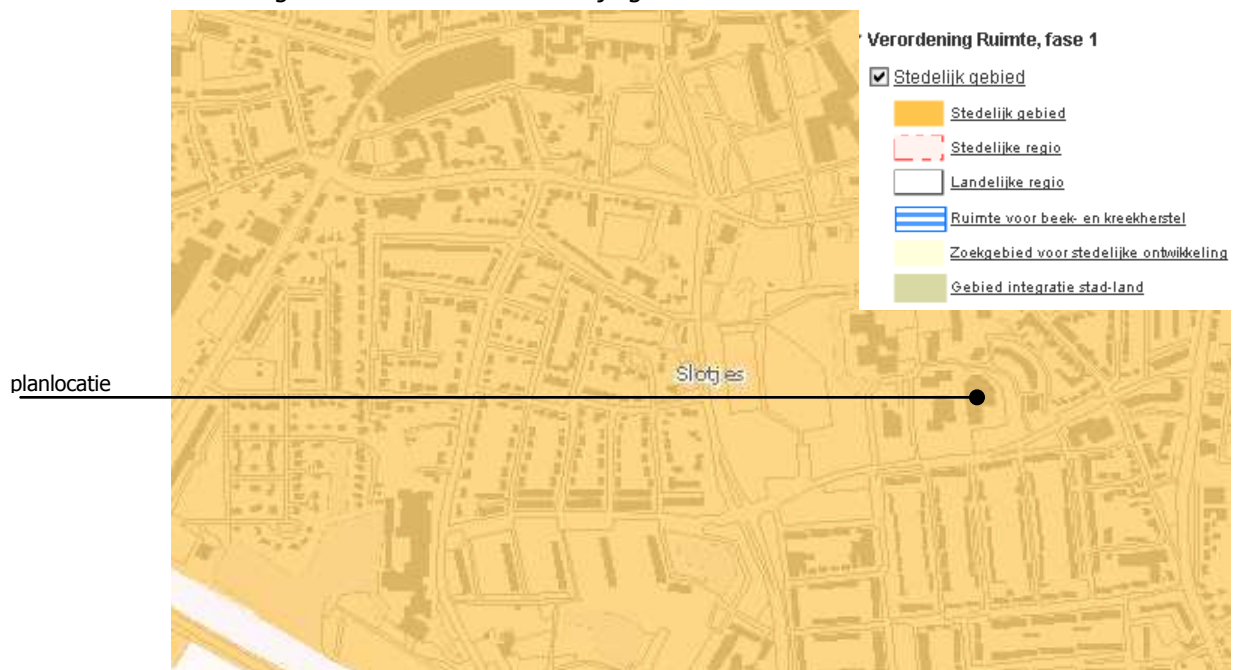
Verordening Ruimte, fase 1

Bij besluit d.d. 23 april 2010 heeft Provinciale Staten de Verordening Ruimte (eerste Fase) vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden. In de Verordening Ruimte worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het gaat hier om een omzetting van bestaand provinciaal beleid dat niet zal worden gewijzigd met de in werking treding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. Deze verordening behandelt de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van de zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, inclusief natte natuurgebieden;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij. Op grond van het Statenbesluit d.d. 11 december 2009 zijn tevens specifieke regels opgenomen met betrekking tot geiten- en schapehouderijen;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte-regeling.

De Verordening ruimte gaat vergezeld van een aantal kaartlagen, waarmee onder andere de toekomstige ontwikkeling van het stedelijk gebied worden weergegeven.

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand 'stedelijk gebied'.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte, fase 1, stedelijk gebied (bron: Provincie Noord-Brabant)

De Verordening ruimte stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast vereist de Verordening ruimte dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) bieden om het ruimtegebruik te intensiveren.

Verordening Ruimte, fase 2

Parallel aan het opstellen van de 'Structuurvisie RO' (SVRO) is de Verordening Ruimte, fase 2 opgesteld. In de verordening tweede fase worden, waar nodig, met name regels opgenomen die voortkomen uit de gewijzigde beleidsinzichten die in de SVRO zijn neergelegd. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet. Echter, deze verordening kent geen relevant beleid ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Plus 2000-2015

De StadsvisiePlus is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. In de conceptvisie staat aangegeven hoe Oosterhout zich tot 2015 moet ontwikkelen. De benadering van het stuk is ongeveer gelijk aan de opzet van het Streekplan. De diverse lagen worden in beeld gebracht waarvoor, bij (her)ontwikkelingen, een onderlinge afstemming noodzakelijk is.

In het kader van voorzieningen ambieert de gemeente een sociaal-maatschappelijk aanvaardbaar leefklimaat. Letterlijk staat in de tekst dat de school de nieuwe spil van de wijk moet worden. Centraal staat de wens om in het schoolgebouw ook andere functies onder te brengen, waaronder kinderopvang, buurthuisfuncties en cultuur. Niet noodzakelijk krijgt de school hierin de leidende rol; het hoofddoel is dat de functies die worden ondergebracht in de 'brede school' worden afgestemd op de vraag uit de wijk(en) die ze bedient.

SBO De Wissel krijgt hierin echter geen centrale rol, vanwege het karakter van het onderwijs. Ze gaat om diezelfde reden ook geen allianties aan met andere voorzieningen om hierin verandering te brengen. De school past echter uitstekend in het maatschappelijk klimaat dat ten noorden van de Van Oldeneellaan is ontstaan.

3.3.2 Welstandsnota

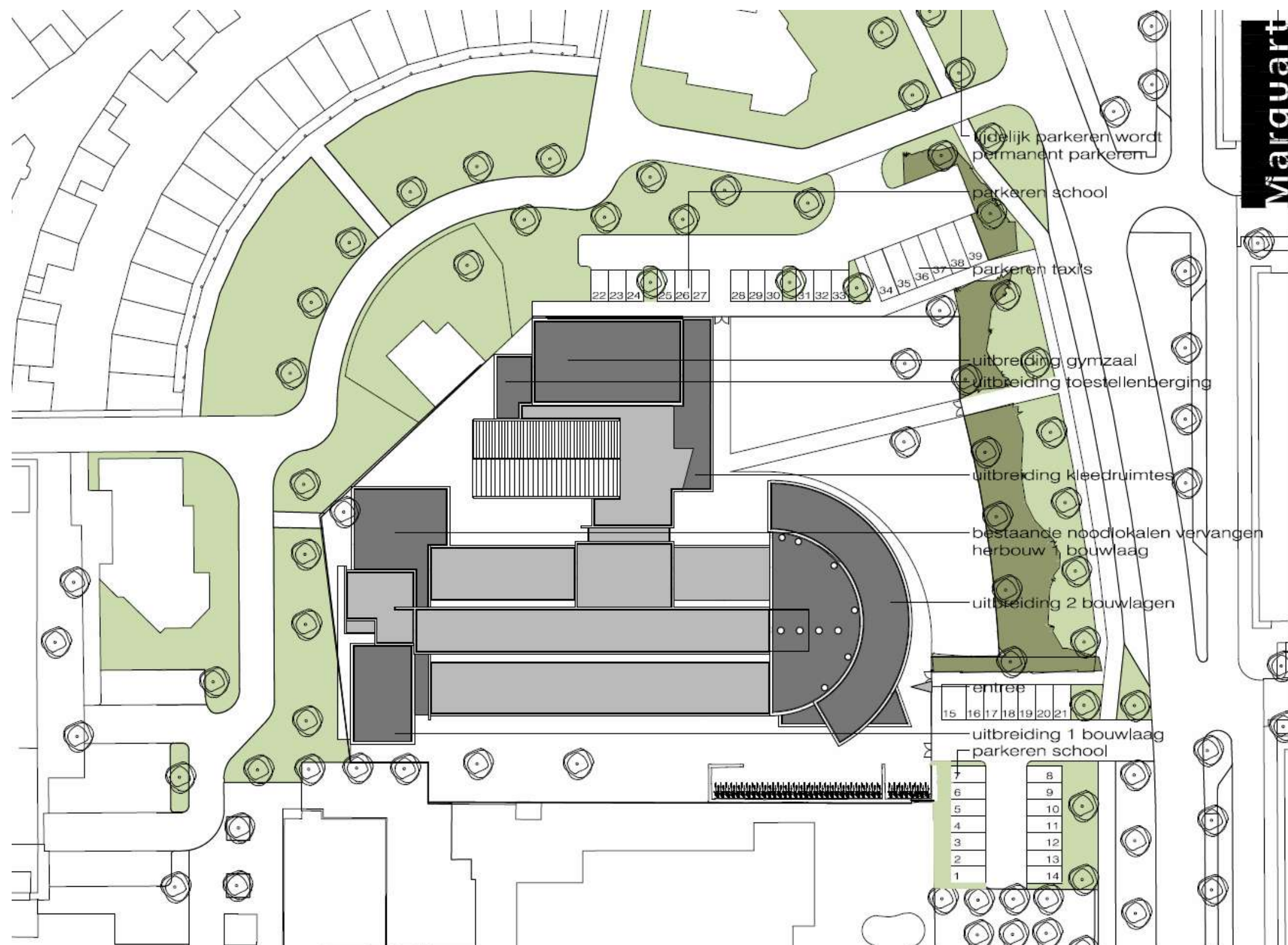
Sinds 1 juli 2004 is het voor elke gemeente verplicht een welstandsnota te hebben, waarin is vastgelegd hoe wordt omgesprongen met het beeldkwaliteitskader in de gemeente. Het welstandsbeleid, de beoordelingsaspecten, welstandscriteria, reclame en sneltoetscriteria worden als separate onderdelen behandeld.

Voor de gemeente Oosterhout zijn er 4 uitgangspunten die bepalen wat beeldkwaliteit inhoudt: cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit.

Om op een juiste wijze om te gaan met handhaving van het bestaande bebouwingsbeeld is een bouwstenenkaart gemaakt. Hierop is per deelgebied zichtbaar welke thema's kenmerkend zijn voor de ruimte ter plaatse. De kaart verwijst naar de bij de welstandsnota behorende gebiedsbeschrijvingen en kan dus ook gezien worden als een overzicht van de geschiedenis van de bebouwing in Oosterhout. Vaak zijn wijken immers onder de specifieke architectuur van een bepaalde tijdsgeslacht tot stand gekomen en dat is hierin terug te lezen. Naast de beschrijving van het bestaande bebouwingsbeeld wordt aangegeven welke ambities de gemeente nastreeft om het beeld te consolideren of te verbeteren. Ze maakt bij de beoordeling onderscheid tussen hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten.

Voor dit gebied geldt welstandniveau 2 (normaal). Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon- werk- en leefomgevingen. Het ontwerp voor de uitbreiding van de school zal ter goedkeuring worden overlegd aan de welstandscommissie.

figuur 5 op pagina 17 toont een situatietekening van de toekomstige situatie. In figuur 6 op pagina 18 worden de bijbehorende gevels geprojecteerd.



figuur 5, overzicht plattegrond begane grond SBO De Wissel na uitbreiding (bron: Marquart Architecten)



figuur 6, overzicht gevels SBO De Wissel na uitbreiding (bron: Marquart Architecten)

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Middels deze wet wordt bescherming geboden aan plant- en diersoorten. Daarnaast wordt hiermee de implementatie van Europese en internationale verplichtingen bewerkstelligd (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern).

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden, flora of fauna.

Alle percelen rondom de planlocatie zijn bebouwd of grotendeels verhard. De uitbreiding van de school komt terecht op een onverhard stuk grond. Om de uitbreiding van de school mogelijk te maken moeten aan noord- en oostzijde bomen en struiken worden gekapt. Het betreffen voornamelijk beuken en paulownia en wordt niet aangemerkt als waardevolle of beschermde flora.

Op termijn zal voor enkele bomen mogelijk een kapvergunning (omgevingsvergunning) moeten worden aangevraagd. In overleg met de gemeente Oosterhout wordt besproken hoe wordt omgegaan met de herinrichting van het terrein en de herplant van voldoende bomen en groen op en in de directe nabijheid van het perceel.

Soort groep	FF1	FF23	FF vogels	Hrl	RL	Volledigheid
Vaatplanten						slecht
Mossen						niet
Korstmossen						niet
Paddestoelen						niet
Zoogdieren						matig
Broedvogels						niet
Watervogels						niet
Reptielen						niet
Amfibieën						niet
Vissen						niet
Dagvlinders						goed
Nachtvinders						matig
Libellen						matig
Sprinkhanen					0	goed
Overige ongewerv.						niet

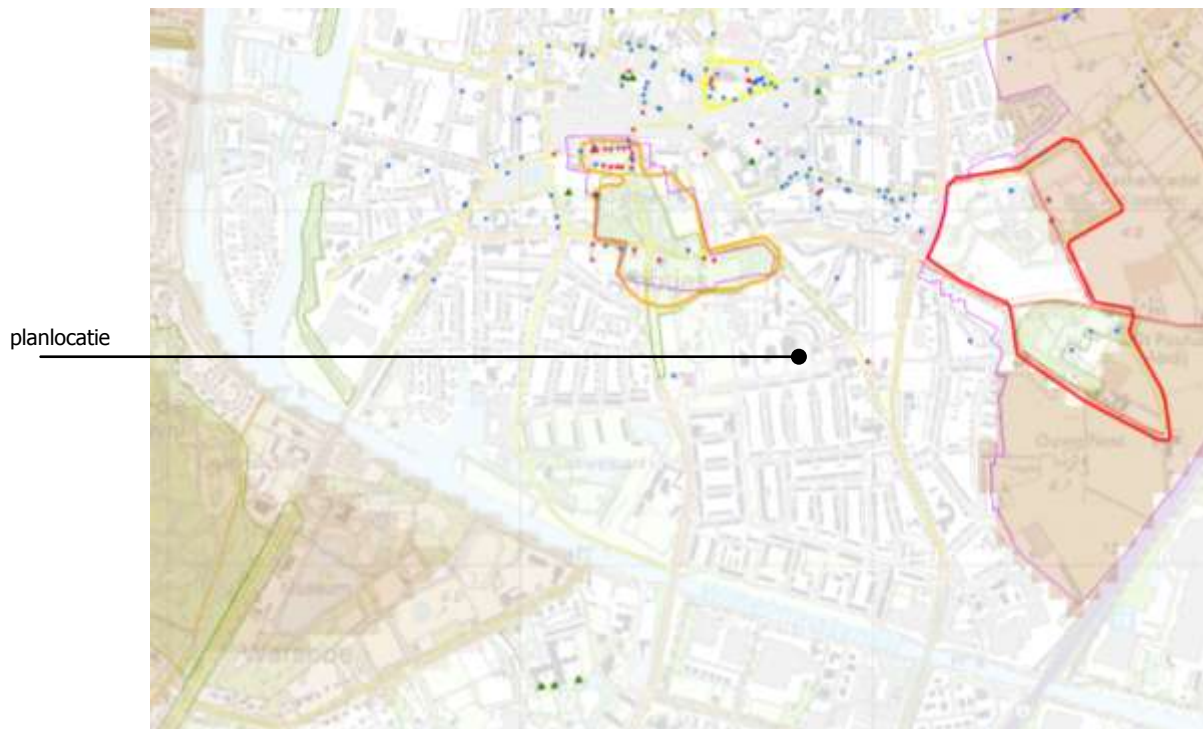
Tabel 1, rapport kilometerhok x:118 y:405

Bij controle via het Natuurloket, weergegeven in tabel 2, blijkt dat de inventarisatie van dit kilometerhok zeer onvolledig is. Voor de meeste soorten planten en dieren heeft de planlocatie qua habitat echter niets te bieden. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van de planlocatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen binnen een gebied dat voornamelijk is aangeduid als 'niet gekarteerd'. Van dit gebied zijn bij de provincie Noord-Brabant geen gegevens bekend.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het gebied echter aangegeven als attentiegebied. Dit betekent dat er op basis van eerdere archeologische onderzoeken en vondsten in het gebied een verwachting bestaat dat er archeologische sporen aanwezig zijn. De gemeente Oosterhout heeft aangegeven dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Tijdens de graafwerkzaamheden dient wel een controle te worden uitgevoerd door de gemeente. Hiervoor dienen twee maanden voor aanvang van de graafwerkzaamheden afspraken gemaakt te worden.



Figuur 7, uitsnede CHW-kaart (bron: provincie Noord-Brabant)

Opgemerkt dient te worden dat de provincie de CHW-kaart in 2010 heeft herzien. De inspraaktermijn is inmiddels gesloten. De nieuwe CHW moet echter nog officieel worden vastgesteld. Naar verwachting zal de nieuwe CHW per januari 2011 inwerking treden. Echter, het voorliggend plangebied is binnen de nieuwe CHW-kaart (evenals binnen de huidige CHW-kaart) niet gekarteerd. Vanuit de nieuwe CHW-kaart gelden dan ook geen aanvullende eisen.

4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

Het gebied ten noorden van de Van Oldeneellaan wordt voornamelijk gekenmerkt door bebouwing in een grote korrel. De gebouwen zijn geschikt voor de aanwezigheid van grote groepen mensen en hebben een dienstverlenend karakter. Hiertoe worden het gemeentehuis, de basisschool, buurthuis en SBO De Wissel gerekend. Tevens staan er grote woningblokken aan de noordelijke en noordoostelijke zijde van het gebied.

De bebouwing is over het algemeen rechthoekig van opzet, volumineus, bestaat uit geschakelde volumes en is plat afgedekt. In sommige gevallen is de bebouwing voorzien van een flauw hellend dak. De woningblokken hebben een iets meer organische vorm. Ze bestaan uit meerdere bouwlagen en zijn net als de meeste andere gebouwen plat afgedekt. De uitbreiding van de school wijkt niet van dit beeld af.

In afwijking van het voornoemde komt ter plaatse van de Keiweg historische lintbebouwing voor. Deze bebouwing ligt door tussenliggende woningblokken eigenlijk afgeschermd van het gebied. De woningen worden gekenmerkt door de een- of tweelaagse met een zadeldak afgedekte bebouwing. De diepe percelen zijn redelijk intensief bebouwd en hebben een grillige vorm.

4.4 Mobiliteit en parkeren

Voor de bepaling van het aantal benodigd parkeerplaatsen is een parkeeronderzoek uitgevoerd op de locaties Nijenrode en Van Oldeneellaan. Rekening houdend met gecombineerde bezoeken van taxi's en touringcarbussen is er een parkeervraag vastgesteld van 42 tot 52 parkeerplaatsen.

Met de planopzet is gekozen voor een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. In het voorstel zijn 18 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het perceel geprojecteerd. Deze plaatsen zijn primair voor het personeel bedoeld. Ter plaatse zal het nu aanwezige plantsoen gedeeltelijk verdwijnen. Ook vervallen 6 bestaande parkeerplaatsen die zullen worden gecompenseerd aan de Van Oldeneellaan op de huidige taxistandplaats. Dit worden permanente parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het plangebied ten aanzien van het parkeren bij de school aan de westkant uitgebreid. Het parkeerterrein aan de Van Oldeneellaan zal worden uitgebreid van 14 naar 21 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn primair bedoeld voor halend en brengend verkeer.

De nieuwe parkeercapaciteit bedraagt 39 parkeerplaatsen. Dit betekent een plaatselijk tekort van maximaal 3 tot 13 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag komt ten laste van de directe woonomgeving. Omdat de parkeervraag slechts twee maal per dag is á 15 minuten is dit acceptabel. Vooral ook omdat de momenten van het halen en brengen goed samengaan met de aanwezigheid van bewoners. Een groot deel van de bewoners is 's ochtends naar het werk voordat ouders en personeel arriveren. 'S middags liggen deze momenten nog verder uit elkaar.

Bovenstaand principe is met name gekozen ter waarborging van een kwalitatief straatbeeld. Het hebben van permanente parkeergelegenheid voor slechts enkele momenten per dag en per week is ongewenst.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De uitbreiding van de school wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden uitgevoerd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden op of rondom het perceel. De gemeente Oosterhout heeft aangegeven dat voor zover kan worden nagegaan er op het perceel geen hoofd/transportkabels/leidingen aanwezig zijn.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Aanleiding en doel

In opdracht van Delta Onderwijs heeft AGEL adviseurs op 3 november 2009 een verkennend bodemonderzoek aan de Van Oldeneellaan 18 te Oosterhout uitgevoerd, met kenmerk 20090099, versie 2.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee kan aangetoond worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Resultaten vooronderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt opgemerkt dat er sprake is van een geheel onverdachte locatie. Het perceel is vanwege aanpassingen aan verschillende onderdelen van het gebouw opgedeeld in drie deellocaties. In tabel 2 is weergegeven welke ruimten deel uitmaken van welke locatie.

Deel	Activiteit	Verdacht ten aanzien van	Strategie
1	Berging/groepslokaal	Onverdacht	ONV
2	Gymzaal, douche en kleedruimten	Onverdacht	ONV
3	Conciërge, personeelruimte, administratie	Onverdacht	ONV

tabel 2, overzicht deellocaties

Resultaten grond en grondwater

Deellocatie 1

De grond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin en kolen licht verontreinigd met kwik en lood. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater.

Deellocatie 2

De grond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin licht verontreinigd met kwik, lood en minerale olie. In één bodemonster is een overschrijding van de interventiewaarde voor PAK-totaal aangetoond.

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater.

Deellocatie 3

De boven- en ondergrond is licht verontreinigd met lood. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater.

Consequenties

De oorzaak van de verhoogde gehalten in grond en grondwater is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarden ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging.

Op basis van de vooronderzoek gestelde hypothesen worden naar aanleiding van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek verworpen. Op deellocatie 2 is PAK boven de interventiewaarde aangetoond (zie tabel 2). Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt een dergelijk onderzoek uit te laten voeren waarbij mate en omvang van de bodemverontreiniging wordt vastgesteld en hiermee in samenhang wordt bepaald of voor de bodemverontreiniging een saneringsnoodzaak geldt.

Het naderonderzoek zal zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. De rapportage en conclusies uit dit onderzoek zullen in een later stadium aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

5.2 Geluid

In opdracht van Delta Onderwijs is door AGEL adviseurs uit Oosterhout op 24 juli 2009, een akoestisch onderzoek verricht voor de uitbreiding van SBO De Wissel te Oosterhout, met kenmerk 20090099, versie D01.

Inleiding

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek noodzakelijk ter bepaling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Conclusie

De planlocatie is getoetst aan de zoneringsbepalingen van de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat de locatie gelegen is binnen de geluidzone van de Van Oldeneellaan. Met betrekking tot de overige nabijgelegen wegen is een maximum snelheid vastgesteld van 30 km/uur zodat de Wet geluidhinder daar niet van toepassing is.

Omdat een basisschool alleen overdag onderwijs geeft is alleen de dagperiode relevant. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Van Oldeneellaan bij 8 lokalen wordt overschreden. Hiervoor dient een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden aangevraagd.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het gangbare ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

Ontheffingenbeleid

Conform het gangbaar ontheffingenbeleid dient beschouwd te worden wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot bron- en overdrachtsmaatregelen. In eerste instantie dienen de overschrijdingen zo klein mogelijk gehouden te worden middels het beschouwen van de volgende hoofdcriteria: stedenbouwkundige maatregelen, bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo klein mogelijk te houden gelden er ook subcriteria waar het bouwplan aan dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Hierbij is het voornamelijk van belang dat aangetoond wordt of de ontwikkeling de ruimte ter plaatse ten goede komt, of dat er ter vervanging van bestaande bebouwing wordt gebouwd. Aan zowel de hoofd- als subcriteria kan worden voldaan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is het aanvragen van het toestaan van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met extra geluidwerende maatregelen in de gevel om te kunnen voldoen aan de wettelijke binnenwaarde van 28 dB. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) moet daarom ook een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

In opdracht van Delta Onderwijs is door AGEL adviseurs te Oosterhout op 24 juli 2009, onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit t.b.v. de uitbreiding van SBO De Wissel te Oosterhout, met kenmerk 20090099, versie D01. In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit.

Doel

Het doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' (vigerende regelgeving).

Resultaten

Om de gevolgen van de realisatie van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving te kunnen bepalen is de autonome situatie vergeleken met de plansituatie voor de referentiejaar 2009, 2010 en 2015.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de omgeving de grenswaarden uit de 'Wet Luchtkwaliteit' voor de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ in de autonome situatie en in de plansituatie in geen van de referentiejaar worden overschreden.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.4 Milieuzonering en externe veiligheid

Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Hiermee wordt beoogd overlast en gevaar vanuit bedrijven of inrichtingen te beperken ten opzichte van woningen en overige gevoelige functies. Daarnaast wil de overheid op deze wijze voldoende zekerheid bieden aan bedrijven zodat zij hun bedrijfsactiviteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten

Als uitgangspunt genomen de thans gevestigde bedrijven gelegen binnen een straal van 100 meter van het onderhavig plangebied. Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen een straal van 100 meter van de planlocatie geen relevante bedrijven zijn gevestigd. Derhalve kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect milieuzonering vanuit bedrijfsmatige inrichtingen geen beperkende factoren zijn voor de geplande ontwikkelingen op de planlocatie.

Geurhinder veehouderijen

Bij (intensieve)veehouderijbedrijven is vaak sprake van een grote stankcirkel. Aangezien het plangebied binnen in de bebouwde kom van Oosterhout is gelegen zijn geen veehouderijbedrijven in de omgeving gesitueerd. Derhalve is het aspect geurhinder veehouderijbedrijven niet meer afzonderlijk getoetst.

Aanvullend onderzoek stemgeluid

In opdracht van Delta Onderwijs is door AGEL adviseurs onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de omgeving ten gevolge van de op het plein spelende kinderen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de memo 'Basisschool "De Wissel" te Oosterhout, geluidbelasting ten gevolge van spelende kinderen', d.d. 18 november 2010 met kenmerk 20090099-01. Deze memo is als bijlage 1 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conform de Wet milieubeheer mag bij de beoordeling het stemgeluid van personen op een onverwarmd terras en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van een inrichting, tenzij dat terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, buiten beschouwing blijven. In de voorliggende situatie betreft dit de op het plein spelende kinderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dient stemgeluid van bezoekers (spelende kinderen) wel mee te worden genomen in het afwegingsproces.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting goed aansluit op de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor kinderopvang en kinderboerderijen. De geluidkwaliteit ter plaatse van de woningen van derden zal ook na uitbreiding van de school goed zijn en vormt geen beperking voor de uitbreiding van de school.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die voor de directe omgeving een risico kunnen opleveren. Bij de ontwikkeling van een planlocatie bepaalt de externe veiligheidssituatie de mogelijkheden op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Er worden twee normstellingen gehanteerd binnen de externe veiligheid:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich op de veiligheid voor burgers. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.
- het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. (definitie: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is).

Het onderdeel externe veiligheid bedrijfsactiviteiten en buisleidingen is in beginsel beoordeeld op basis van een beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Uit deze beoordeling blijkt dat er binnen een straal van 100 meter geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen voorkomen.

De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft een bouwmarkt met de seizoensgebonden opslag van consumentenvuurwerk. Deze bouwmarkt is gevestigd aan de Zandheuvel 95 te Oosterhout op een afstand van circa 625 meter ten noordoosten van de planlocatie en is niet van invloed.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De Van Oldeneellaan kan niet aangemerkt worden als (intensieve) vervoersroute voor transport van gevaarlijke stoffen in bulkvorm. Incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen in kleinverpakking zogenoemd Limited Quantities (ADR LQ) is hiervan uitgezonderd.

Bijgevolg is aannemelijk dat wat betreft het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, er geen beperkingen bestaan voor de ontwikkeling op de planlocatie.

5.5 Duurzaam bouwen

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

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een schoolgebouw (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERHUISHOUDING

In opdracht van Delta Onderwijs is door AGEL adviseurs te Oosterhout op 25 september 2009, een watertoets uitgevoerd t.b.v. de uitbreiding van SBO De Wissel te Oosterhout, met kenmerk 20090099, versie D02.

Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de uitbreiding van een school aan de Van Oldeneellaan te Oosterhout. In de huidige situatie is een groot gedeelte van het plangebied verhard.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. De gemeente Oosterhout streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Algemeen beleid

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om bovenstaande doelstellingen te behalen.

Richtlijnen waterhuishouding Waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en – kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plan-gebied is in beheer en eigendom van gemeente Oosterhout.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het voornoemde resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Hieruit volgt dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. Daarnaast dient gestreefd te worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Waterbergingscompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie).

Gemeentelijk Beleid

Op 21 februari 2006 is door de raad van de gemeente Oosterhout het waterplan vastgesteld. Uitgaande van de huidige situatie van het water in de gemeente, beschrijven de gemeente en andere betrokken organisaties in het waterplan hoe we het water straks in of juist uit de stad willen hebben en wat de kwaliteit van dat water moet zijn. Maar ook zaken als verbetering van het rioleringsstelsel en de versterking van de natuur in en om het water komen in het waterplan aan de orde. De belangrijke uitgangspunten in het

algemene streefbeeld voor het water in Oosterhout zijn: verbetering van de waterkwaliteit, voldoen aan de veiligheidsnormen en ontwikkeling van de natuur in en om het water. Dat betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op het water zoals dat in Oosterhout aanwezig is.

Voor verschillende landelijke en stedelijke delen van de gemeente Oosterhout zijn inmiddels streefbeelden vastgesteld. Nu benoemen de waterpartners in overleg met de klankbordgroep vervolgens de knelpunten die een realisatie van de streefbeelden in de weg staan. Tegelijkertijd beschrijven ze mogelijke oplossingsrichtingen voor deze knelpunten. Uiteindelijk leidt dit tot een pakket maatregelen die in het waterplan wordt beschreven.

Regenwaterafvoerstelsel (RWA-stelsel)

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Ter hoogte van de planontwikkeling is reeds verharding gesitueerd. Na de uitbreiding van de school zal er geen toename van het verhard oppervlak zijn.

In de huidige situatie heeft het dakoppervlak van de aanwezige bebouwing een oppervlak van circa 2.141 m². Door de toekomstige planontwikkeling zal het dakoppervlak 3.145 m² bedragen. Dit resulteert in een toename van 1.004 m² dakoppervlak.

Volgens de beleidsregels van het waterschap kunnen we spreken van een handhaving van de bestaande situatie, waardoor het is geoorloofd direct af te voeren op het in de omgeving aanwezige, bestaande gemengde rioolstelsel. Conform de beleidsregels van de gemeente Oosterhout dient echter van alle nieuwbouw het regenwater afgekoppeld te worden van de riolering.

Voor dit project betekent het dan ook dat regenwater afgevoerd moet worden naar een regenwaterriool welke is gelegen in het Slotjesveld. De gemeente Oosterhout heeft aangegeven dat hiervoor het regenwaterriool circa 50 meter verlengd moet worden tot bij de nieuwbouw. Hierdoor kan het regenwater afgevoerd worden naar de vijver welke is gelegen aan de voorzijde van het gemeentehuis.

Droogweerafvoer (DWA-stelsel)

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden voor de toekomstige ontwikkeling. Deze dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing binnen het plangebied.

Deze toekomstige bebouwing wordt volgens de "leidraad riolering" gekwalificeerd als bijzondere bebouwing. De normhoeveelheden vormen meestal de basis voor de maatgevende hoeveelheid afvalwater.

School

De maatgevende afvoer voor een school is 3 l/h per leerling, gedurende vijf uur, dit leidt tot een afvoer van 15 l/per leerling per dag. Conform het planontwerp worden er in totaal 12 lokalen (ca. 20 leerlingen per lokaal) gerealiseerd. Voor de berekening van het nieuw aan te leggen rioolstelsel wordt het totaal aantal leerlingen van de nieuw te ontwikkelen school in beschouwing genomen.

Dit resulteert in een afvoer van: 15 liter/dag x 240 leerlingen = 3.600 liter = 3,6 m³ per dag

De maatgevende afvoer voor een school is 6 l/h per arbeidsplaats, gedurende zeven tot acht uur, dit leidt tot een afvoer van 42 l/per arbeidsplaats per dag. Conform het plan-ontwerp wordt er uitgegaan van ca. 12 arbeidsplaatsen voor de nieuw te ontwikkelen school. Voor de berekening van het nieuw aan te leggen rioolstelsel wordt het totaal aantal arbeidsplaatsen van de nieuw te ontwikkelen school in beschouwing genomen.

Dit resulteert in een afvoer van: $42 \text{ liter/dag} \times 12 \text{ arbeidplaatsen} = 504 \text{ liter} = 0,50 \text{ m}^3$ per dag

Dit is slechts een indicatie van hoeveelheden. Het DWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Aansluitmogelijkheden

De maatgevende hoeveelheid afvalwater dient te worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel in de Bijsterveld.

7 UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de diverse beleidsnota's wordt het intensief bebouwen van gronden binnen reeds verstedelijkt gebied gestimuleerd. Verder wordt gesteld dat stedelijke functies zoals wonen, werken, maar ook voorzieningen zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bebouwde kom thuishoren.

Op de planlocatie wordt een school voor speciaal basisonderwijs uitgebreid. De kinderen die naar deze school gaan hebben andere aandacht nodig dan kinderen die regulier basisonderwijs volgen. Door het verlaten van de vestiging aan de Nijenrode is er behoefte ontstaan om op deze locatie het bestaande gebouw uit te breiden. Aangenomen mag worden dat er breed maatschappelijk draagvlak is voor het beoogde plan.

Financiële uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten worden door de initiatiefnemer gefinancierd.

Met de gemeente Oosterhout is een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat eventueel te lijden schade voor rekening zal komen van degene die het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan heeft gedaan. De ontwikkeling is kostenneutraal voor de gemeente Oosterhout.

Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan "Van Oldeneellaan 18" heeft met ingang van 9 december 2010 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en was te raadplegen via de websites www.oosterhout.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Ook zijn de Provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen zijn in een reactienota van commentaar voorzien welke als separate bijlage aan het voorliggend plan is toegevoegd. De ingebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

De systematiek van de regels en de verbeelding sluit aan bij de systematiek zoals wordt gehanteerd door de gemeente Oosterhout. De betreffende bestemming die voor het perceel geldt na de wijziging is 'maatschappelijk'.

8.2 Systematiek van de regels

Algemeen

Het bestemmingsplan van Van Oldeneellaan 18 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0826.BSPVanOldeneell.18-ON01, hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Bestemmingen

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering hiervan en een inperking van de bestemmingsregels.

8.3 Beschrijving per bestemming

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen en religieuze voorzieningen. Daarnaast biedt de bestemming de ruimte aan voorzieningen van verkeer en verblijf, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

De bouwregels beschrijven dat de bebouwing uitsluitend binnen het bebouwingsvlak mag worden opgericht en dat de daarbij behorende maatvoering wordt weergegeven op de verbeelding.

Bestemmingsplan
Van Oldeneellaan 18
Gemeente Oosterhout

dossiernummer: 20090099
24 maart 2011
blad 34

Bijlage 1

Memo Stemgeluid

Basisschool "De Wissel" te Oosterhout, geluidbelasting ten gevolge van spelende kinderen.

II REGELS

III VERBEELDING