



# Bestemmingsplan De Contreie, herziening 3 (2016)

## TOELICHTING

Vastgesteld 19 januari 2016

**Gemeente Oosterhout**



## Inhoudsopgave

<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>5</b>
<b>Besluit Wet geluidhinder</b>	<b>7</b>
<b>Toelichting</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Planbegrenzing	9
1.3 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
3.1 Aanleiding herziening	15
3.2 Deelgebied A Kreeklocatie	15
3.3 Deelgebied B Woon-werkkavels	19
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten</b>	<b>20</b>
4.1 Bodem	20
4.2 Geluidhinder	21
4.3 Externe veiligheid	22
4.4 Flora en fauna	23
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Bedrijven en milieuzonering	24
4.7 Archeologie	25
4.8 Waterhuishouding	25
<b>Hoofdstuk 5 Bestemmingsregels</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid</b>	<b>28</b>
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	29
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>31</b>
Bijlage 1	Verkennende en aanvullend bodemonderzoek Antea april 2015 32
Bijlage 2	Kaart explosieven
Bijlage 3	Verkennend asbestonderzoek VA_Heijligerweg 11_Antea_d.d.4-6-2015
Bijlage 4	Kaart behorende bij verkennend asbestonderzoek VA_Heijligerweg 11_Antea_(tek.)_d.d.4-6-2015
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Notitie externe veiligheid Herziening 3 De Contreie
Bijlage 7	Quick scan ecologie Kreeklocatie Oosterhout



## Vaststellingsbesluit



*Met algemene  
stemmen  
aangenomen. JH*

## NOTA VOOR DE RAAD

<b>Datum:</b> 18 december 2015	Nummer raadsnota: BI.0150481
<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)" met bijbehorend exploitatieplan.	

<b>Portefeuillehouder:</b> Willemsen	<b>Bijlagen:</b> 1. een ontwerp besluit	<b>Ter inzage:</b> 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting, waarin verwerkt de voorgestelde wijzigingen 2. het vast te stellen exploitatieplan.
---	--	--

<b>Voorstel:</b> 1. Het bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)" vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit. 2. Het exploitatieplan De Contreie januari 2016 gemeente Oosterhout vast te stellen.
--

### Samenvatting

In uw vergadering van mei 2015 heeft uw raad kennis genomen van de voortgang van het project De Contreie en de markttoets die voor dit project is uitgevoerd. Uw raad heeft in deze vergadering besloten om minder bouwkavels te realiseren en om de Kreeklocatie, die voorheen bestemd was voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), om te zetten naar projectmatige bouw. Teneinde de Kreeklocatie snel en adequaat te kunnen ontwikkelen en te kunnen inspelen op de gewijzigde (aantrekkelijke) woningmarktsituatie is, vooruitlopend op een in voorbereiding zijnde integrale herziening, ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie, herziening 3 (2016)' opgesteld. Voor het plan is ook een ontwerp-exploitatieplan opgesteld. Beide plannen hebben vanaf 15 oktober 2015 tot en met 25 november 2015 ter inzage gelegen. Tegen beide ontwerpplannen zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelijktijdig met beide plannen heeft een ontwerpbesluit vaststelling ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting De Contreie herziening 3 ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit zijn ook geen zienswijzen ontvangen. Derhalve hebben wij op 15 december 2015 besloten te besluiten tot hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de woningen die zijn gelegen binnen de grenzen van het plangebied. In het kader van de Wet geluidhinder wordt het plan dan ook uitvoerbaar geacht.

### Wat willen we bereiken?

Nu de CPO-ontwikkeling niet doorgaat en inmiddels een ontwikkelende partij belangstelling heeft getoond voor deze locatie is het van belang om de Kreeklocatie zo snel mogelijk te ontwikkelen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden voor de invulling van de Kreeklocatie de kaders vastgesteld.

### Wat gaan we daarmee doen?

#### Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert deels het bestemmingsplan 'De Contreie' en deels 'De Contreie, herziening 1 (2012)'. Deze plannen gaan echter uit van een CPO ontwikkeling. Deze is niet van de grond gekomen. Een ontwikkelende partij heeft een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dat

stedenbouwkundig plan is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan zoals dat voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Bij nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat er enkele onvolkomenheden zitten in de regeling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op deze aspecten gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op enkele technische details in de juridische regeling van het bestemmingsplan zonder inhoudelijke wijzigingen van de regeling. Te weten:

- In artikel 9.1. nieuw lid d toevoegen: parkeren voor het hoofdgebouw m.u.v. hoofdgebouwen grenzend aan bestemming Groen-1;
- in artikel 6.2.5. onder b 'goothoogte' vervangen door 'bouwhoogte';
- het verwijderen van overtollige artikelen (artikel 5.2.3. en 9.3);

De voorgestelde wijzigingen zijn in overeenstemming met de gemaakte afspraken met de ontwikkelende partij.

De belangen van de overlegpartners (provincie en waterschap) zijn met de voorgestelde wijzigingen niet in het geding. Omdat de voorgestelde wijzigingen enkel betrekking hebben op de technische details in de regels, bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat er ten aanzien van die wijzigingen beroep wordt ingesteld bij de Raad van State.

Resumerend kan worden gesteld dat de voorgestelde wijzigingen geen verdragend effect hebben op het verdere verloop van de planologische procedure. Dit betekent dat half maart 2016 sprake kan zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan.

#### Exploitatieplan De Contreie januari 2016 gemeente Oosterhout

Dit exploitatieplan heeft als ontwerp gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn ook hierop geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen.

#### **Wat mag het kosten?**

De kosten voor het opstellen van een deel (Kreeklocatie) van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden betaald door de ontwikkelaar. De overige kosten worden betaald uit de grondexploitatie van De Contreie. Deze overige kosten bestaan onder andere uit de ambtelijke kosten en de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de woonwerkkavels.

#### **Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd heeft op 28 september jl. een informatieavond plaatsgevonden over de toekomstige stedenbouwkundige verkaveling. Het plan is door de aanwezigen, met name bewoners van de Vrachelsestraat in De Contreie, positief ontvangen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen in het Stadhuis te Oosterhout en in Dorpshuis Den Brink te Den Hout. Ook was het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen via internet te raadplegen.

Nadat het bestemmingsplan en het exploitatieplan door uw raad is vastgesteld worden de vastgestelde plannen bekengemaakt in de Staatscourant, in Weekblad Oosterhout en op internet. Hierin wordt tevens aangegeven wie op welke wijze beroep in kan dienen bij de Raad van State.

# BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0150481

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 18 december 2015;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)" en het exploitatieplan De Contreie januari 2016 gemeente Oosterhout;

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, samen met het ontwerpexploitatieplan met ingang van 15 oktober 2015 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

dat het plan uitvoerbaar wordt geacht in het kader van de Wet geluidhinder;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft. Deze aanpassingen hebben betrekking op:

- a. In artikel 9.1. nieuw lid d toevoegen: parkeren voor het hoofdgebouw m.u.v. hoofdgebouwen grenzend aan bestemming Groen-1;
- b. in artikel 6.2.5. onder b 'goothoogte' vervangen door 'bouwhoogte';
- c. het verwijderen van overbodige artikelen (artikel 5.2.3. en 9.3).

BESLUIT:

2. het bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)", met planidentificatienummer NL.IMRO0826.BSPHz3decontreie-VA01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels, waarin in de regels verwerkt zijn de volgende wijzigingen:
  - a. In artikel 9.1. nieuw lid d toevoegen: parkeren voor het hoofdgebouw m.u.v. hoofdgebouwen grenzend aan bestemming Groen-1;
  - b. in artikel 6.2.5. onder b 'goothoogte' vervangen door 'bouwhoogte';
  - c. het verwijderen van overbodige artikelen (artikel 5.2.3. en 9.3).
3. ten behoeve van het bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)" het exploitatieplan De Contreie gemeente Oosterhout januari 2016 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 januari 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

 , voorzitter  
 , griffier



## Besluit Wet geluidhinder



## BESLUIT

### HOGERE WAARDE VOOR DE TEN HOOGSTE TOELAATBARE GELUIDSBELASTING WET GELUIDHINDER

#### 1 Ambtshalve besluit

Burgemeester en wethouders van Oosterhout stellen de gemeenteraad voor Bestemmingsplan De Contreie, Herziening 3 vast te stellen. Het betreft de zogenaamde Kreeklocatie en de woon-werkkavels ten noorden daarvan. Het Besluit zal gelijktijdig met de terinzagelegging van vast te stellen bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het plan is beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan en voor zover voor het geluidsonderzoek van belang samengevat in het akoestisch onderzoek. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeeltelijk andere invulling van het plangebied. De hoofdinfrastructuur blijft daarbij ongewijzigd, waardoor er geen sprake is van reconstructie.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Alle woningen zijn gelegen in één of meer geluidzones van wegen. Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Weststad-Statendamweg. Het plan is daarom getoetst aan de Wet geluidhinder op grond van art. 76 en art. 110a.

Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevoegd (“**Akoestisch onderzoek Kreeklocatie Oosterhout te Oosterhout, Akoestisch onderzoek**”, LBP-Sight, 2 oktober 2015). Het onderzoek betreft ten minste onderzoek naar:

- de geluidbelasting vanwege wegen met een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder
- de geluidbelasting vanwege een industrieterrein

Uit het onderzoek blijkt dat voor het gehele plangebied de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op een gevel van een geprojecteerde woning wordt overschreden vanwege wegen. Voor die gevallen kan een hogere waarde worden vastgesteld. De nu voor de geprojecteerde woningen in het plangebied geldende hogere waarden moeten worden ingetrokken.

#### 2 Procedure

Het bovengenoemde akoestisch onderzoek in samenhang met het bestemmingsplan zijn de basis voor het besluit. Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 110c van de Wet geluidhinder (verder te noemen Wgh) stelt dat bij procedures voor vaststelling of herziening van een bestemmingsplan het ontwerp van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbesluit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 15 oktober 2015 gedurende 6 weken terinzage gelegen.

#### 3 Overwegingen

##### 3.1 Uitgangspunten

- 3.1.1 Het plangebied, dat maximaal 133 woningen toelaat, is gelegen binnen één of meer geluidzones van wegen zoals is bedoeld in artikel 74 van de Wgh. In een klein gedeelte van het plangebied aan de noordzijde zijn woon-werkkavels voorzien. Er zijn geen woningen toegelaten binnen de geluidzone vanwege het naastliggende industrieterrein.

- 3.1.2 In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het oprichten of veranderen van woningen die zijn gelegen in het op de Verbeelding aangegeven gebied met de Gebiedsaanduiding "geluidzone – 48,5 dB" waar de geluidbelasting vanwege de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan niet meer dan **48 dB** mag bedragen.
- 3.1.3 De volgende geluidgezoneerde wegen zijn van belang: Burg. Huijbregts-Schiedonlaan (wegdek: SMA-NL5), Bovensteweg (DAB), Weststadweg (SMA-NL8A), Heiligerweg (SMA-NL8A), Vrachelsestraat (ten noordwesten kruising met Heiligerweg, DAB), de kruising Heiligerweg/Vrachelsestraat bestaat (tijdelijk) uit: gewone elementenverharding. De kruisingen in de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan zijn voorzien van wegdektype SMA-NL5. Voor de precieze tracé wordt verwezen naar het geluidrapport.
- 3.1.4 De maximaal toegestane snelheid bedraagt 50 km/u met uitzondering van de Weststadweg (80 km/u) en Bovensteweg (70 km/u). De overige weggegevens zijn in het geluidrapport opgenomen.
- 3.1.5 De aanwezige goederenlijn is niet geluidgezoneerd.
- 3.1.6 De geluidbelasting in het plangebied is berekend zonder rekening te houden met de afscherpende werking van geprojecteerde objecten. De bestaande objecten zijn, voor zover aanwezig, wel meegenomen. De geluidbelasting is berekend op de toegelaten bouwlagen met maximaal 1 dB verschil. De hogere waarde wordt vastgesteld op basis van de berekende geluidscontouren.
- 3.1.7 De bestaande en toekomstige situaties zijn in het akoestisch onderzoek verwerkt.
- 3.1.8 Ingevolge artikel 82 van de Wgh wordt 48 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel aangemerkt voor de geluidbelasting op de gevel van de woning (nieuwbouw).
- 3.1.9 Ingevolge artikel 83 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel van een woning gelegen in stedelijk gebied, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven gaat (nieuwbouw).

## 3.2 Resultaten

- 3.2.1 De geluidbelasting op de gevel van één of meer geprojecteerde nieuwe woningen vanwege de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan / Weststadweg en de Heiligerweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dat geldt met name voor de 1<sup>e</sup> lijns bebouwing. De maximale waarde bedraagt ca. **59 dB** vanwege de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan/Weststadweg en ca. **56 dB** vanwege de Heiligerweg.
- 3.2.2 In dat geval moeten, om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen, hogere waarden worden vastgesteld. Voor dat een hogere waarde kan worden vastgesteld moeten doelmatige maatregelen zijn onderzocht. Een doelmatige maatregel moet worden uitgevoerd indien daartegen geen van de bezwaren als bedoeld in art. 110a Wet geluidhinder kan worden ingebracht.

### 3.3 Maatregelen

- 3.3.1 In het geluidrapport is nagegaan welke doelmatige maatregelen mogelijk zijn. Het betreft het verlagen van de maximaal toegestane snelheid, het toepassen van geluidschermen of het toepassen van een meer geluidreducerend wegdek.
- 3.3.2 Het verlagen van de maximaal toegestane snelheid op de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, en de Heiligerweg is niet mogelijk. De wegen zijn belangrijke ontsluitingswegen voor de aanliggende woon/werk-gebieden. Het verder verlagen van de snelheid zal leiden tot vermindering van de capaciteit van de weg. Het geluidreducerend effect van een snelheidsverlaging is ook zeer beperkt.
- 3.3.3 Een geluidscherm of geluidswal langs de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan (westzijde) en/of langs de Heiligerweg (noord en/of zuidzijde) kan een extra geluidreductie geven aan afgeschermdde zijde van de weg bij een deel van de geprojecteerde woningen.
- 3.3.4 Het toepassen daarvan is echter niet doelmatig, dan wel stuit op verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren.
- 3.3.5 Stedenbouwkundig is het aanzicht van een lange en/of hoge afschermdde constructie niet passend op een belangrijke beeldbepalende weg door de stad. Het onttrekt ook voor een belangrijk deel het zicht vanaf de woningen (b.g.) naar de omgeving. Het toepassen van een laag scherm (b.g.) is niet doelmatig voor de bouwlagen boven de begane grond.
- 3.3.6 Verkeerskundig bestaan er vanwege de uitzichtbeperkende effecten van een geluidscherm bezwaren nabij de kruisingen. Kruisingen hebben ook tot gevolg dat er een geluidstek ontstaat waardoor het effect voor een aantal woningen sterk afneemt of teniet wordt gedaan.
- 3.3.7 Een andere maatregel is het toepassen van een stiller wegdek dan nu aanwezig is op de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan en de Heiligerweg.
- 3.3.8 *Heiligerweg.* Als geluidreducerende maatregel is het toepassen van een wegdek type DGD2 (dunne deklagen type B) onderzocht. Over een lengte van maximaal ca. 210 m van de weg is er nog een geluidreducerend effect te verwachten tot maximaal 3 dB. De kosten worden geraamd op ca. 40000 euro. Er zijn maximaal ca. 21 woningen die zonder maatregel een hogere waarde kunnen ondervinden. Voor een deel van de woningen geprojecteerd ten zuiden van de Heiligerweg wordt op de b.g. grond de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping is de overschrijding 1- 2 dB. Voor deze woningen geldt dat het rendement van de maatregel gering is. Bij de andere 8 woningen is de overschrijding maximaal 3 dB op de voorgevel. Gelet op de kosten en het rendement is de maatregel niet kostenefficiënt.
- 3.3.9 *Burg. Huijbregts-Schiedonlaan.* Als geluidreducerende maatregel is het toepassen van een wegdek type DGD2 (dunne deklagen type B) onderzocht. Over een lengte van maximaal ca. 443 m van de weg is er nog een geluidreducerend effect te verwachten tot maximaal 2 dB. De kosten worden geraamd op ca. 128000 euro.  
Er zijn maximaal ca. 69 woningen die zonder maatregel een hogere waarde kunnen ondervinden. Voor het appartementenblok aan de zuidzijde van het plangebied geldt dat indien over een klein tracé een ander wegdek zou moeten worden aangelegd dat vanuit vervoerskundig oogpunt bezwaarlijk is omdat op de kruisingsvlakken een ander type wegdek is gelegen. Dat kan hinderlijke geluidsovergangen met zich meebrengen en de onderhoudskosten nemen toe.  
Voor alle woningen geldt ook dat de maatregel met slechts 2 dB effect een beperkt effect heeft. Ten slotte zijn de kosten in verhouding tot het effect en het aantal woningen niet kostenefficiënt.

3.3.10 Er worden daarom geen nieuwe maatregelen in het voorgenomen bestemmingsplan voorzien.

3.3.11 *Cumulatie.*

Omdat de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan sterk bepalend is voor de geluidbelasting op de gevel van woningen zal, rekening houdend met de toename van minder dan 2 dB door de cumulatie van de geluidbelasting bij een enkele woning, er in de afweging niets veranderen.

3.3.12 *Samenloop.*

Voor wat betreft de woningen die dicht bij de geluidzone van industrieterrein Weststad-Statendam zijn gelegen geldt dat er sprake is van samenloop van verschillende geluidbronnen. De som van de geluidbelasting is dan minder dan 2 dB hoger dan de geluidbelasting vanwege alleen een weg en bedraagt minder dan de hoogste geluidbelasting in het plangebied. Voor de afweging leidt dat niet tot een andere conclusie.

3.4 Hogere grenswaarde

3.4.1 Het voorgaande betekent dat er hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld voor de woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit het onderzoek is gebleken dat de maximaal ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB nergens wordt overschreden.

3.5 Intrekking eerder vastgestelde hogere waarden

3.5.1 De vastgestelde hogere grenswaarde voor de geprojecteerde woningen in het plangebied die gelden op het moment dat het Besluit rechtskracht krijgt zullen worden ingetrokken.

## 4 Zienswijze

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen in gediend. Daarom is het Besluit inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Tegen het Besluit kan beroep worden ingesteld en/of een voorlopige voorziening gevraagd bij de Raad van State. Voor de details wordt verwezen naar de kennisgeving.

Op grond van vaste jurisprudentie wordt alleen diegene als belanghebbende in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt die een bijzondere en rechtens te erkennen relatie heeft tot het te realiseren plan. Verder stelt de Crisis- en herstelwet beperkingen ten aanzien van de gevolgen van ingebracht beroep.

## 5 Besluit

Gelet op de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder en de hiervoor genoemde overwegingen besluit het college

1. de hogere grenswaarden voor de woningen die zijn gelegen binnen de grenzen van het plangebied in te trekken vanaf het moment dat dit Besluit rechtskracht krijgt;
2. dat de geluidbelasting vanwege de **Burg. Huijbregts-Schiedonlaan / Weststadweg** op de gevel van een geluidgevoelige ruimte van een woning die is geprojecteerd in het plangebied, **anders dan** het gebied met de **Gebiedsaanduiding "geluidzone – 48,5 dB"**, gelijk is aan de waarde in dB die in **bijlage 1, fig. 1 t/m 5** van het akoestisch onderzoek wordt weergegeven door de geluidcontour, en voor zover die waarde **48,50 dB** of meer bedraagt. Daarbij geldt voor de geluidbelasting op een gevel gelegen op gronden gelegen tussen twee geluidcontouren de hoogste waarde;

3. dat de geluidbelasting vanwege de **Heiligerweg** op de gevel van een geluidgevoelige ruimte in van een woning die is geprojecteerd in het plangebied, gelijk is aan de waarde in dB die in **bijlage 1, fig. 6 t/m 9** van het akoestisch onderzoek wordt weergegeven door de geluidcontour, en voor zover die waarde **48,50 dB** of meer bedraagt. Daarbij geldt voor de geluidbelasting op een gevel gelegen op gronden gelegen tussen twee geluidcontouren de hoogste waarde.
4. de vastgestelde hogere waarde het gevolg is van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder;
5. de vastgestelde of ingetrokken hogere waarden zullen conform art. 110i Wet geluidhinder worden ingeschreven in respectievelijk uitgeschreven uit het kadaster;
6. De volgende documenten vast te stellen als behorende bij de vaststelling van hogere waarden:
  - akoestisch onderzoek (zie onder 1)
  - bijlage 1

**HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,**

**14 december 2015**



**burgemeester,**

**secretaris.**



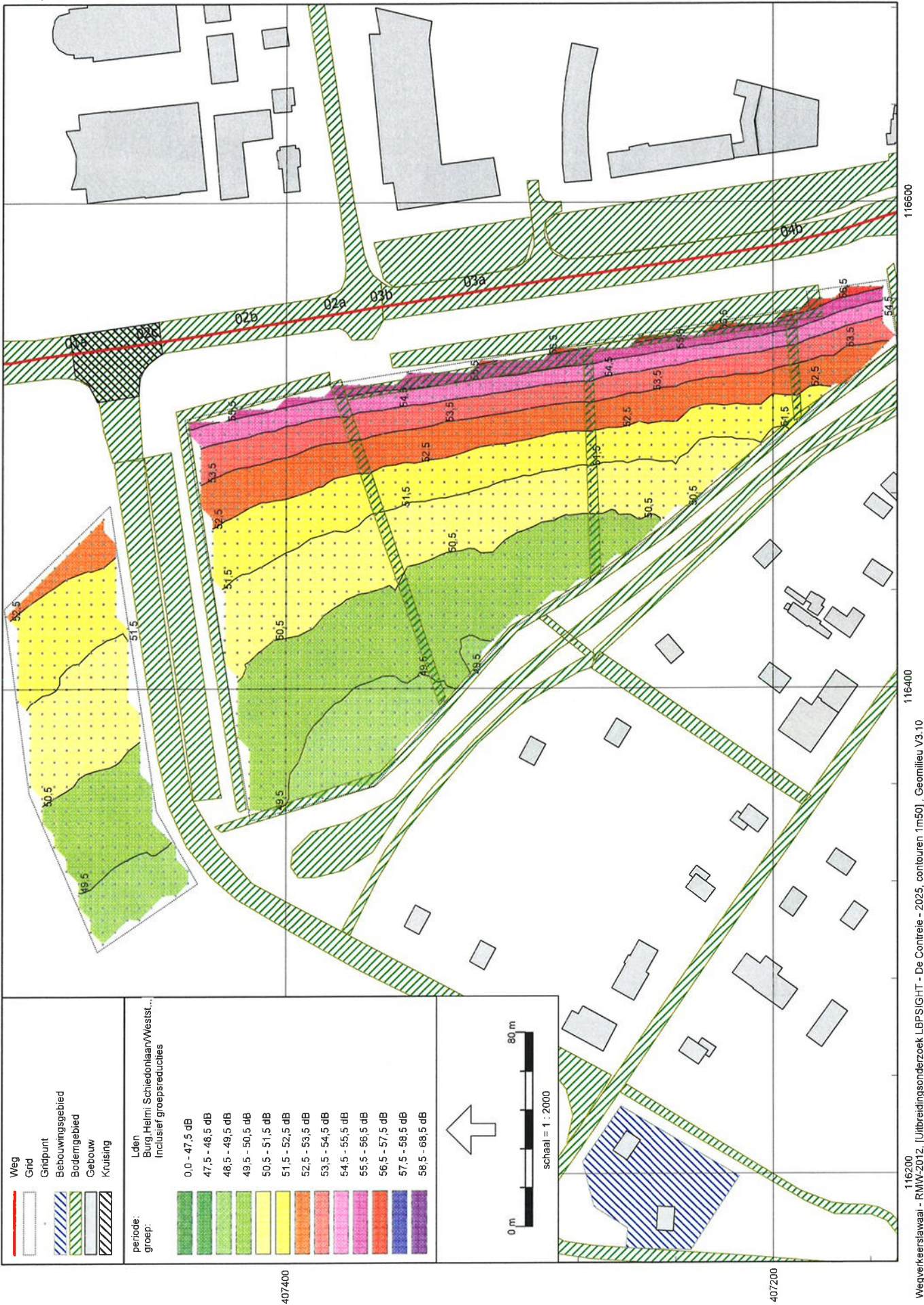
## Bijlage 1 – geluidsbelasting per weg en bouwlaag

### Figuren

1. Geluidsbelasting vanwege Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, h = 1,5 m
2. Geluidsbelasting vanwege Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, h = 4,5 m
3. Geluidsbelasting vanwege Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, h = 7,5 m
4. Geluidsbelasting vanwege Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, h = 10,5 m
5. Geluidsbelasting vanwege Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, h = 13,5 m
6. Geluidsbelasting vanwege Heiligerweg, h = 1,5 m
7. Geluidsbelasting vanwege Heiligerweg, h = 4,5 m
8. Geluidsbelasting vanwege Heiligerweg, h = 7,5 m
9. Geluidsbelasting vanwege Heiligerweg, h = 11,5 m



Fig 1  
De Contreie - 2025, contouren 1m50  
18 sep 2015, 21:55



<ul style="list-style-type: none"> <li>Weg</li> <li>Grid</li> <li>Bebouwingsgebied</li> <li>Bodemgebied</li> <li>Gebouw</li> <li>Kruising</li> </ul>	<p>Lden Burg, Helmi, Schiedoniaan/Westst., Inclusief groepsreducties</p> <p>periode: groep:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>0,0 - 47,5 dB</li> <li>47,5 - 48,5 dB</li> <li>48,5 - 49,5 dB</li> <li>49,5 - 50,5 dB</li> <li>50,5 - 51,5 dB</li> <li>51,5 - 52,5 dB</li> <li>52,5 - 53,5 dB</li> <li>53,5 - 54,5 dB</li> <li>54,5 - 55,5 dB</li> <li>55,5 - 56,5 dB</li> <li>56,5 - 57,5 dB</li> <li>57,5 - 58,5 dB</li> <li>58,5 - 68,5 dB</li> </ul>	

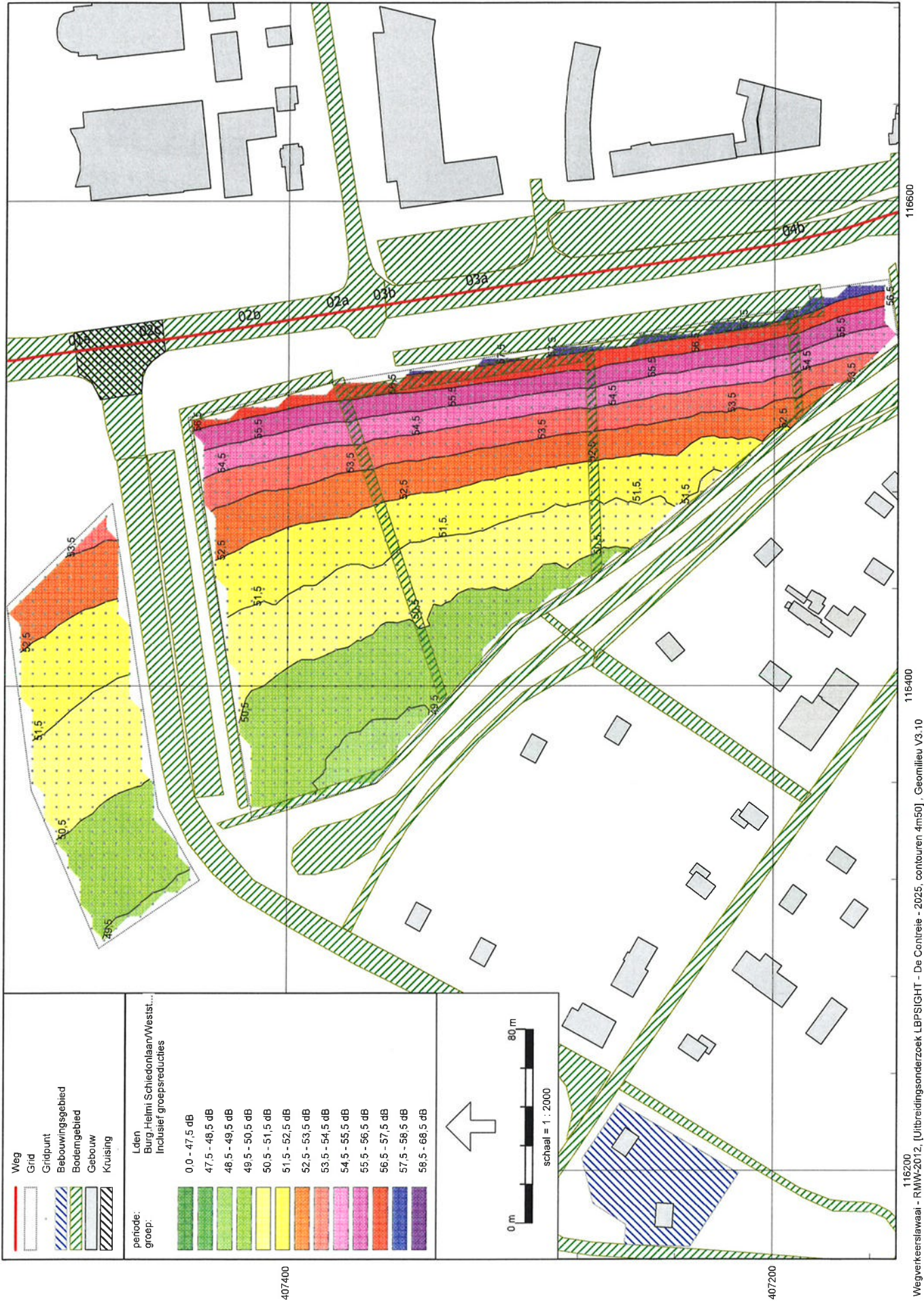
↑

0 m      80 m

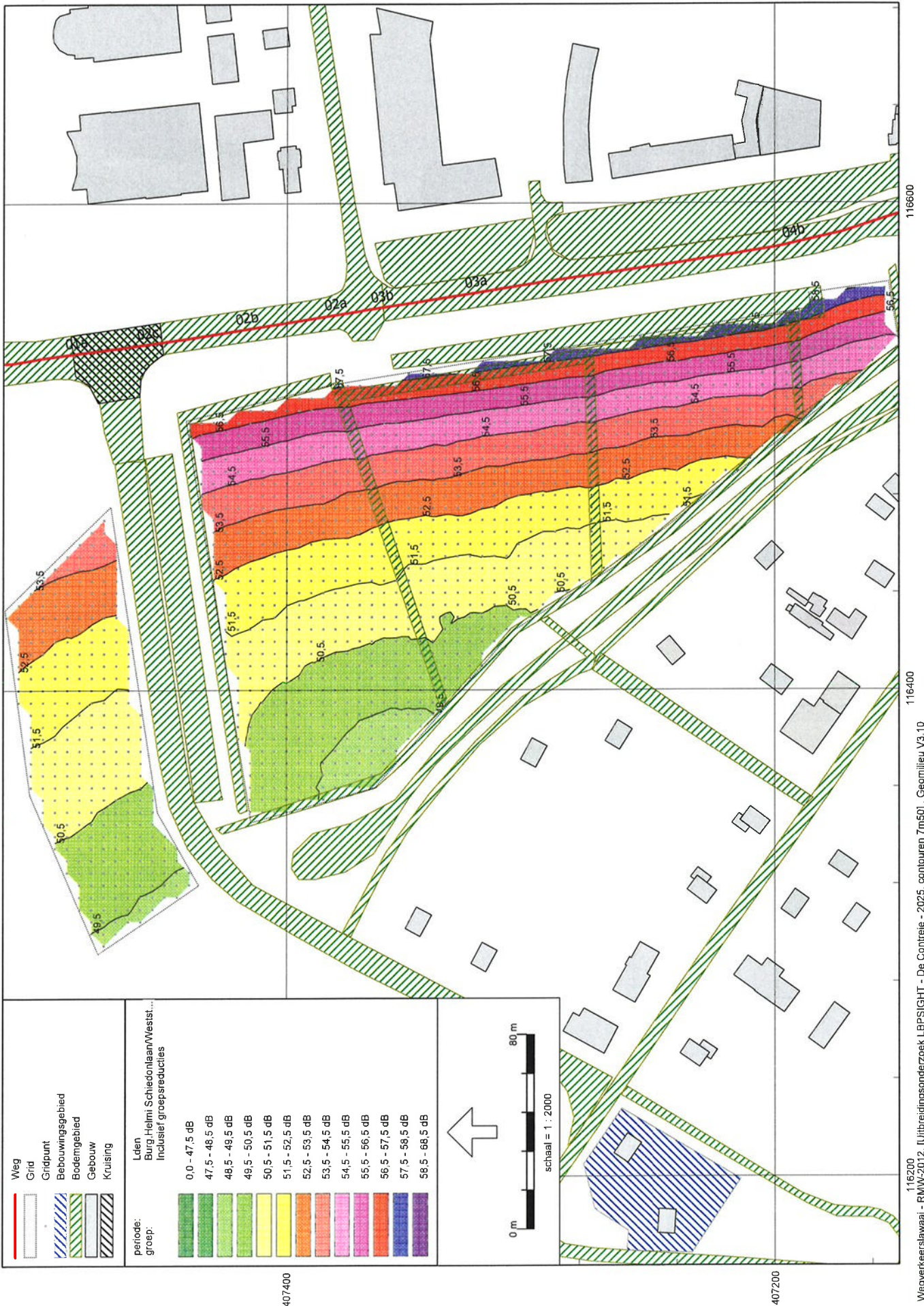
schaal = 1 : 2000



Fig 2  
 De Contreie - 2025, contouren 4m50  
 18 sep 2015, 21:55



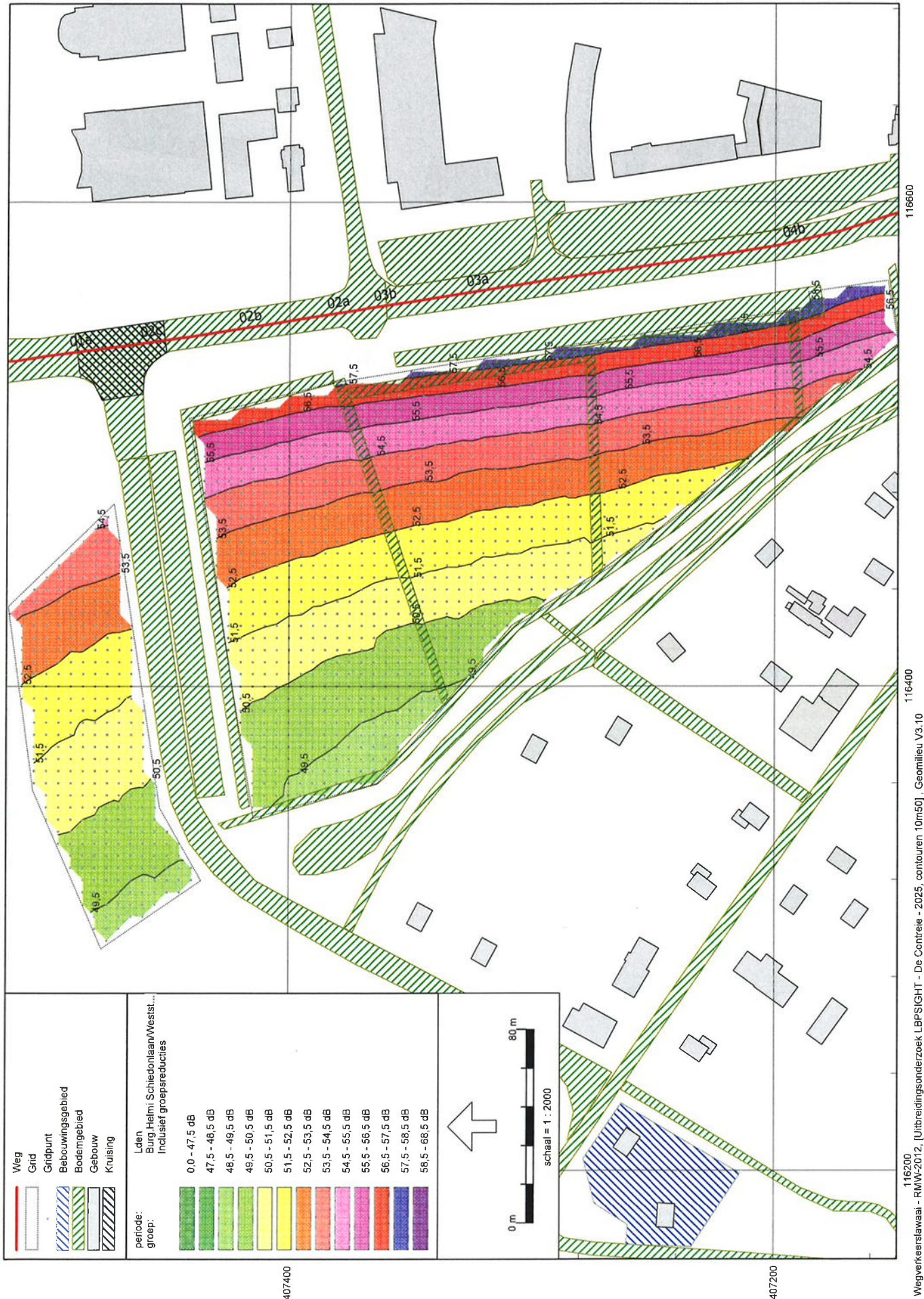
**Fig 3**  
 De Contreie - 2025, contouren 7m50  
 18 sep 2015, 21:55



116600

116400

Fig 4  
De Contreie - 2025, contouren 10m50  
18 sep 2015, 21:55



116600

116400

Fig 5  
De Controle - 2025, contouren 13m50  
18 sep 2015, 21:55

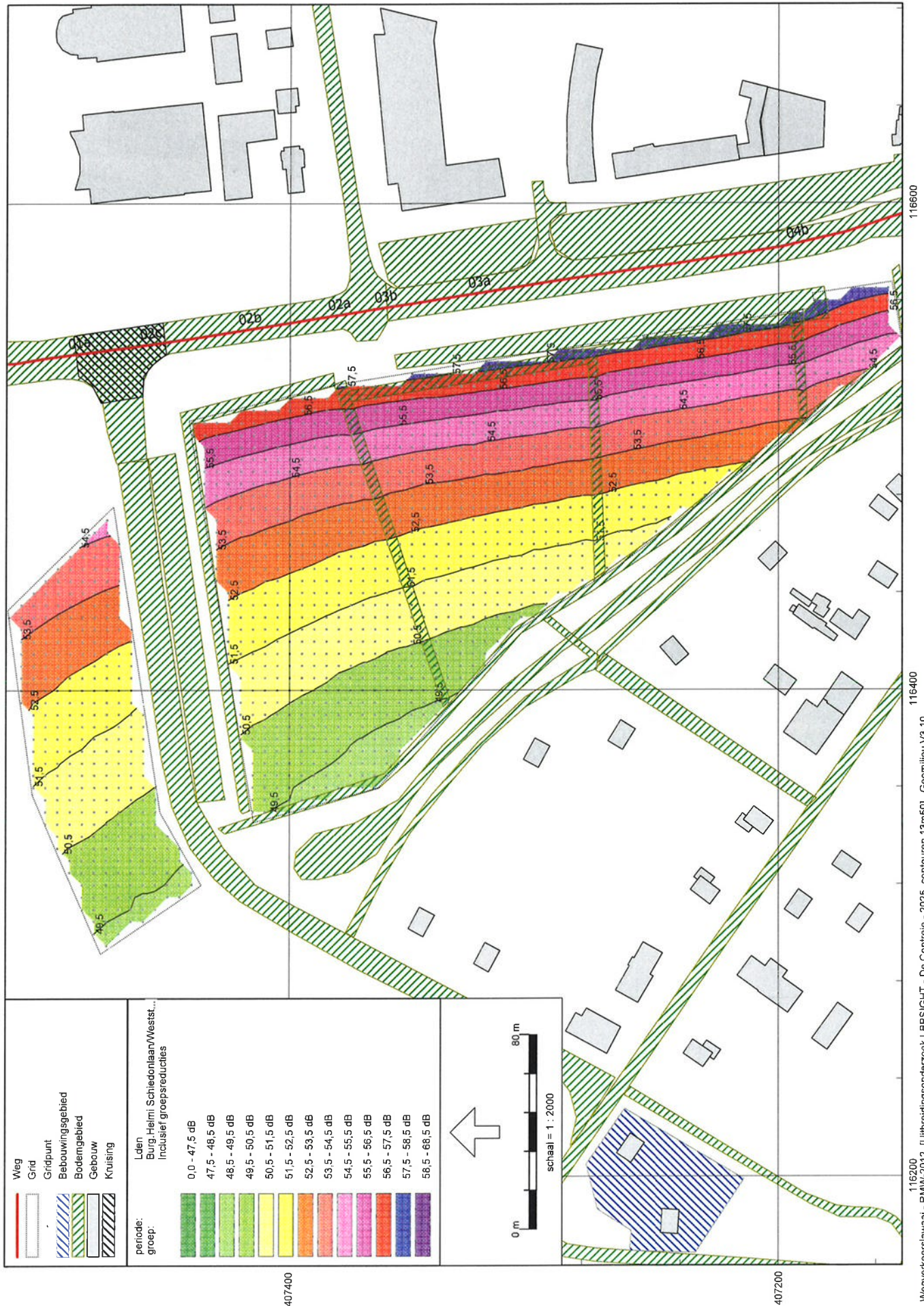


Fig 6  
De Contreie - 2025, contouren 1m50  
18 sep 2015, 21:55



**Fig 7**  
De Contreie - 2025, contouren 4m50  
18 sep 2015, 21:55



Fig 8  
De Contreie - 2025, contouren 7m50  
18 sep 2015, 21:55

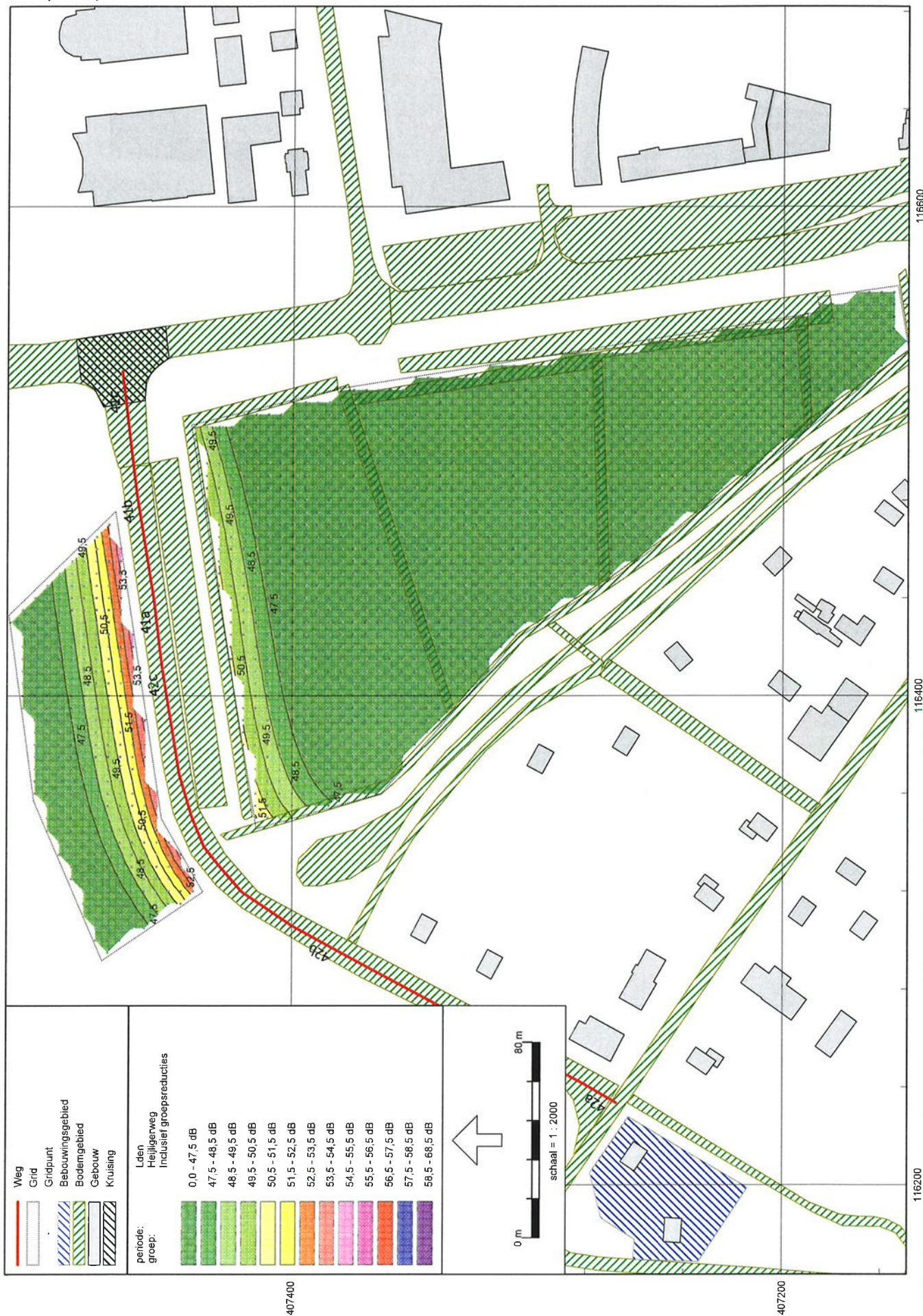


Fig 9  
 De Contreie - 2025, contouren 10m50  
 18 sep 2015, 21:55







# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

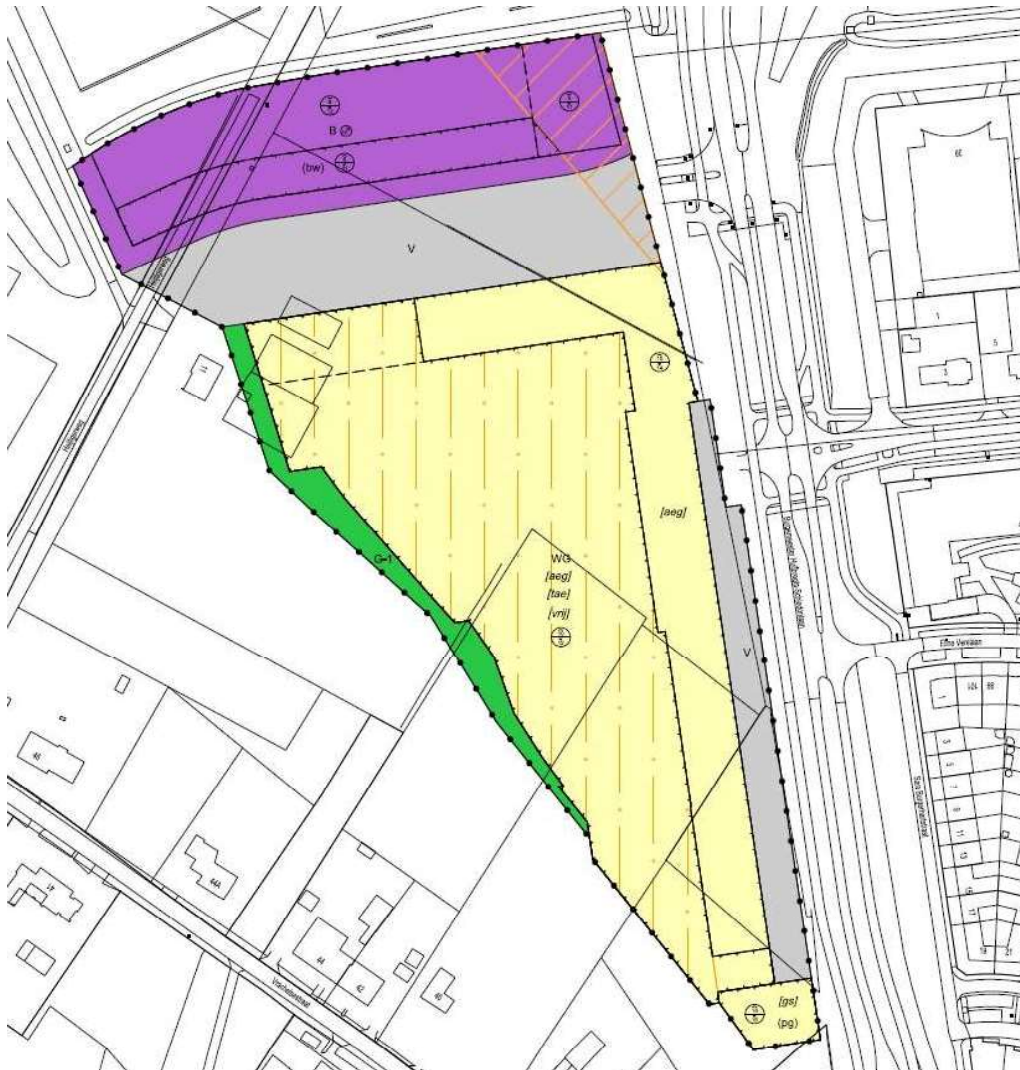
Op 19 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'De Contreie' vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 1 december 2010. Op 22 januari 2013 is de 1e herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 21 augustus 2013. Op 6 november 2014 is vervolgens de 2e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

Hoewel reeds twee herzieningen van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'De Contreie' zijn vastgesteld, bestaat de wens om, vooruitlopend op een in voorbereiding zijnde integrale herziening, op diverse locaties nog beter in te kunnen spelen op de gewijzigde en toekomstige (woning)marktsituatie. Hiervoor is een derde herziening van het bestemmingsplan wenselijk. In deze derde herziening wordt het recent vastgestelde stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vertaald, de zogeheten Kreeklocatie. Er vindt ook een aanpassing plaats bij de woon-werklocaties direct ten noorden van de Heijligerweg. Voor meer informatie over de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Deze toelichting gaat in op de daadwerkelijke wijzigingen die in deze herziening worden doorgevoerd en de gevolgen hiervan voor de regels en de verbeelding. Voor een verdere toelichting op de ontwikkeling van De Contreie als geheel, de achtergronden en de eerder uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de toelichtingen en bijlagen van het op 19 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'De Contreie' en de eerste en tweede herziening.

### 1.2 Planbegrenzing

De plangrens van deze 3<sup>e</sup> herziening wordt gevormd door de buitenste contour van de afzonderlijke deellocaties, zijnde de Kreeklocatie en de ten noorden daarvan gelegen woon-werkkavels. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.



Figuur 1.1 begrenzing plangebied

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beleidsaspecten. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de bestemmingsregeling en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2      **Beleid**

In het kader van het bestemmingsplan 'De Contreie' heeft reeds toetsing aan het beleid van zowel de Rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant, de regionale instanties en gemeente plaatsgevonden. 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.

### **STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In het voorliggende geval zijn geen nationale belangen in het geding. Deze integrale herziening is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen en krimpregio's leefbaar te houden. In het voorliggende geval worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gemaakt als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het maximaal aantal toegestane woningen binnen het plan 'De Contreie' als geheel blijft namelijk ongewijzigd en ook voor het overige worden er geen nieuwe stedelijke functies toegevoegd. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

### **AMVB RUIMTE**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van de bovengenoemde nationale belangen is als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan in het geding. Vanuit de AMvB Ruimte bestaan er kortom geen belemmeringen.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Afweging 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014'*

De stedelijke functies (wonen en werken) liggen op basis van de kaarten behorende bij de structuurvisie, allen binnen het stedelijk concentratiegebied. Het bestemmingsplan is kortom in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'.

### **Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de provinciale structuurvisie, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien de woon- en werkfuncties volledig gelegen zijn binnen het als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' aangewezen gebied.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In het voorliggende geval is geen sprake van een juridisch-planologische toevoeging van woningen. Het maximum aantal toegestane woningen binnen het plangebied als geheel blijft immers ongewijzigd. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

#### *Afweging 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'*

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders van de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

#### **Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta**

Het beleid ten aanzien van waterhuishouding is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2010-2015'. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2015 het 'Waterbeheersplan 2016-2021' vastgesteld. Onderstaand wordt daarom vooruitlopend hierop ingegaan op het beleid zoals omschreven in het 'Waterbeheersplan 2016 – 2021'.

In het waterbeheersplan wordt aangegeven dat robuust waterbeheer wordt bereikt door het consequent werken volgens een aantal basisprincipes. De belangrijkste principes daarbij zijn:

1. niet afwentelen en
2. duurzaam ontwikkelen.

Het lokale handelen mag in principe niet tot problemen elders leiden, in ruimte of tijd of andere werkvelden. Diverse voorkeursstrategieën zijn afgeleid van het principe van 'niet afwentelen en duurzaam ontwikkelen':

- Algemeen: preventie van problemen, negatieve effecten bij de bron beperken, negatieve effecten op het systeem beperken.
- Voor wateroverlast: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Voor droogte: sparen, aanvoeren en aanpassen of accepteren.
- Voor waterkwaliteit: schoon houden, scheiden, schoonmaken (en afval is grondstof: kringloopsluiting).
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen: de draagkracht van het watersysteem volgen of versterken.

Bij de verdere invulling van het plangebied wordt aangesloten bij deze algemene uitgangspunten. Voor een nadere uitwerking van de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'Onderzoeksaspecten'.

### Gemeentelijk parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid.

In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inpandig, wordt opgelost. In het geval bewoners niet kunnen beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein dient het parkeren zoveel mogelijk in de woonstraten en op de grotere terreinen te worden gefaciliteerd, waarbij opgemerkt dient te worden dat op de grotere terreinen het parkeren van de bezoekers een hogere prioriteit heeft.

Voor het plangebied zijn de onderstaande normen van toepassing. Het bestemmingsplan maakt de realisering van parkeervoorzieningen mogelijk:

#### Buiten de centrumtangente

WONEN	norm	eenheid	aandeel bezoek
Woning: duur	2,1	woning	0,3 ppl
Woning: middelduur	1,9	woning	0,3 ppl
Woning: goedkoop	1,7	woning	0,3 ppl
Woning: 1 /2 persoonswoning	1,3	woning	0,3 ppl
Kamerverhuur	0,6	kamer	0,2 ppl

HANDEL EN INDUSTRIE			
Winkel: wijk- en buurtcentrum	4,0	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Supermarkt	4,0	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Bouwmarkt / Tuincentrum	2,7	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Grootschalige detailhandel	8,0	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Showroom (auto's, keukens, meubels)	1,8	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Kantoor met baliefunctie	3,3	100 m <sup>2</sup> bvo	20%
Kantoor zonder baliefunctie	2,0	100 m <sup>2</sup> bvo	5%
Arbeidsextensieve bedrijven	0,9	100 m <sup>2</sup> bvo	5%
Arbeidsintensieve bedrijven	2,8	100 m <sup>2</sup> bvo	5%

Figuur 2.1 Parkeernormen buiten de centrumtangente

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Aanleiding herziening

Er is een aantal aanleidingen om het bestemmingsplan 'De Contreie' opnieuw te herzien, zoals in hoofdstuk 1 reeds kort is aangegeven. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan, waarbij per locatie de belangrijkste wijzigingen worden beschreven. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het totale aantal toegestane woningen binnen het plangebied als geheel niet toeneemt, maar de flexibiliteit van de invulling van het gebied wordt verruimd.

### 3.2 Deelgebied A Kreeklocatie

Dit deelgebied is in de vigerende bestemmingsplannen aangewezen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Tegen die achtergrond is dit deelgebied bestemd voor 'Woongebied' met op de overgang tussen de CPO-locatie en de groene scheg en de aangrenzende kavels aan de Vrachelsestraat de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1', waarbinnen collectieve groene terrassen zouden worden ingericht, welke eigendom zouden zijn van het collectief. Bebouwing is hier niet toegestaan.

Ondanks herhaalde pogingen om voor deze locatie een CPO- project te ontwikkelen, heeft dit in de praktijk geen weerklank gevonden. Omdat deze gronden sinds kort in eigendom zijn van de gemeente en deze op korte termijn als totaalgebied ontwikkeld kunnen worden, is hiervoor een aangepast stedenbouwkundig plan gemaakt dat inmiddels door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van circa 117 woningen van verschillende typen: aaneengebouwd, twee- aaneen, vrijstaand en gestapeld, waarmee wordt aangesloten op de marktvrage.





^ NOORD

Afbeelding 3.1: Overzicht ligging locatie

Het stedenbouwkundig concept speelt in op de groene kwaliteit van de kreek aan de westzijde. Vanaf de Burgemeester Huijbregts Schiedonlaan opent het plan zich steeds richting de kreek; aan de oostzijde een meer gesloten randbebouwing en aan de westzijde zoveel mogelijk verbinding met de kreek.

Bestemmingsplan "De Contreie, herziening 3 (2016)" (vastgesteld 19-01-2016)

Toelichting

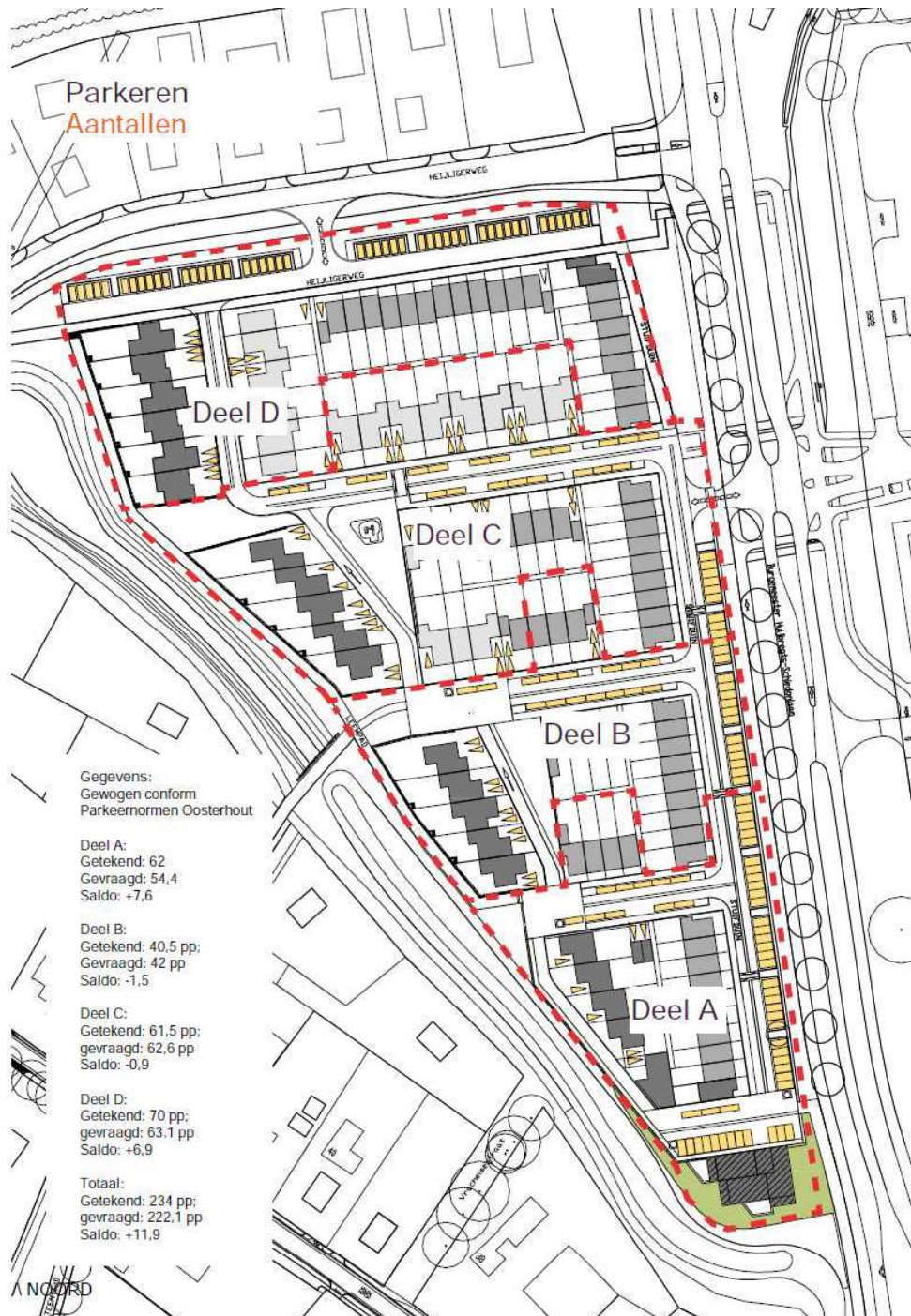
De drie groene woonstraten delen het plangebied op in overzichtelijke eenheden en verbinden de buurt met de kreek. Middenin het woongebied worden groene speelveldjes toegevoegd. Het plan krijgt een onderscheidend karakteristiek door de ruim opgezette verkavelingen met brede dorpse en groene straatprofielen, royale overgangen tussen openbaar en privé en ruime tuinen.



^ NOORD

Afbeelding 3.2: Karakteristieken plangebied

Bloklengtes zijn nooit te lang, verspringen in gevelijnen verlevendigen het straatbeeld en de verschillen in hoogte van daken geven een afwisselend beeld. De (goot- en bouw)hoogten zijn begrensd op 10/14 langs de noordelijke en oostelijke rand van het gebied en 10/12 voor het overige. Voor de gestapelde bebouwing aan de zuidzijde geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. In plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen per deelgebied. In het openbaar gebied worden aan de oostzijde ook parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid (zie hoofdstuk 2).



Afbeelding 3.3: overzicht deelgebieden met parkeeraantallen

In dit stedenbouwkundig plan is vanwege de optimale beleving van de kreek, de bebouwingsgrens opgeschoven richting kreek. Op basis hiervan komt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1', waarbinnen uitsluitend collectieve groenvoorzieningen zijn toegestaan, te vervallen. In plaats van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' is ervoor gekozen om voor een strook langs de groene scheg een groenbestemming op te nemen, waarbinnen uitsluitend (bij het ontwerp van de woningen mee te ontwerpen) erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,0 meter zijn toegestaan. Het realiseren van overige bebouwing is binnen deze strook uitdrukkelijk niet toegestaan. Door het opnemen van een groenbestemming wordt een betere bescherming geboden tegen ongewenste bebouwing dan voorheen het geval was met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1'. De nu gekozen bestemming maakt immers ook vergunningvrij bouwen onmogelijk.

Hiermee wordt een belangrijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vastgelegd. Binnen het vigerende bestemmingsplan was de bebouwingsvrije zone onvoldoende geborgd, aangezien met de op 1 november 2014 in werking getreden wijziging van het Besluit omgevingsrecht de mogelijkheden voor het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken en gebouwen op het achtererfgebied zijn uitgebreid.

### 3.3 Deelgebied B Woon-werk kavels

Ten noorden van het nieuwe tracé van de Heijligerweg liggen gronden bestemd voor woon-werkkavels, waaraan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend en waarbinnen de mogelijkheid bestaat om een bedrijfswoning te realiseren. Deze kavels vormen de ruimtelijke beëindiging van de wijk aan de noordkant. De hier geplande bebouwing vormt tevens de overgang naar het sportpark. In het plan was voorzien in een ontsluiting van het sportpark op de Heijligerweg door middel van een doorsteek door de woon-werkkavels. Nu het sportpark op een andere wijze is ontsloten is er aanleiding deze gronden eveneens te bestemmen als woon-werkkavel.

Omdat de markt snel veranderd is en de wens om snel tot uitgifte van de gronden ter plaatse over te gaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden enkel woningen ter plaatse te ontwikkelen. Hierbij dient te worden aangetekend dat het de bedoeling is dat in de toekomst een duidelijke keuze wordt gemaakt tussen één van de twee functies voor het totale gebied. Doordat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, kan op deze wijze maximale flexibiliteit worden ingebouwd om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de toekomstige markt vraag.

## Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

Alle onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'De Contreie' zijn verricht (o.a. verkeersonderzoeken, geluidsonderzoeken en onderzoek luchtkwaliteit), zijn gebaseerd op maximaal 820 te bouwen woningen in De Contreie. Dit maximum aantal wijzigt als gevolg van deze herziening niet, zodat de resultaten van de eerder genoemde onderzoeken onverkort van toepassing blijven. Daar waar het noodzakelijk was om onderzoeken te actualiseren is dat gedaan. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de aspecten waarvoor een actualisatie is uitgevoerd. Voor alle overige aspecten wordt verwezen naar de onderzoeken zoals deze in het kader van de eerdere bestemmingsplannen zijn uitgevoerd.

### 4.1 Bodem

#### Kreeklocatie

Voor de kreeklocatie wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd nadat het gebied is vrijgegeven op het voorkomen van niet gesprongen explosieven (OCE). Een deel van het plangebied is verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (zie bijlage).

Voorafgaand aan het (nog uit te voeren) verkennend bodemonderzoek is de locatie waar de voormalige bebouwing van Heijligerweg 11 heeft gestaan onderzocht op asbest (zie bijlage).

Deze locatie is eerder onderzocht omdat dit onderdeel uitmaakte van het nieuwe tracé van de Heijligerweg. Als het (totale) verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd wordt deze locatie voor dit deel meegenomen in het onderzoek.

De resultaten van het verkennend asbestonderzoek t.p.v. de Heijligerweg 11 (Antea Group, kenmerk: 402660, d.d. 4-6-2015) zijn:

- Er is zowel zintuigelijk als analytisch in de bovengrond geen asbest aangetroffen.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Antea Group, kenmerk: 275694, d.d. 1-4-2015) ten behoeve van het nieuwe tracé van de Heijligerweg worden geen verontreinigingen verwacht en wordt tevens verwacht dat de gemiddelde bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw zal zijn.

#### Woon-werk kavels

Tijdens het bouwrijp opleveren van dit terrein is op een gedeelte van het terrein in de ondergrond een stort met puin, asfaltbrokken, asbest, plastic en andere bodemvreemde materialen aangetroffen. Momenteel vind er een nader onderzoek plaats waarbij met behulp van een kraan wordt bepaald wat de exacte contouren van deze stort zijn. Verwacht wordt dat sanering (inclusief procedure/beschikking) nodig zal zijn gezien het vele asbest wat is aangetroffen.

Tevens heeft er helaas verspreiding plaatsgevonden waardoor de toplaag van het oostelijk deel van de woon-werk kavels waarschijnlijk gezeefd zal moeten worden. Dit wordt meegenomen in het nader onderzoek.

Voor het gedeelte waarbij de bodemkwaliteit is onderzocht (tracé Heijligerweg) zijn de resultaten (zie bijlage):

- De bovengrond is lokaal licht verontreinigd met lood en Pak (kooldeeltjes). In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. Hiervoor is geen antropogene bron aanwijsbaar. De verhoogde gehalten betreffen natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties. Bij eventuele bemaling dient rekening gehouden te worden met het vrijkomend bronneringswater.
- Met betrekking tot de sanering van het gestorte (verontreinigde) materiaal kan worden vermeld dat het einddoel van sanering, het geschikt maken voor woningbouw, betreft. Dit in combinatie met de te verwachte gemiddelde bodemkwaliteit worden geen belemmeringen voor de geplande woningbouw verwacht.
- Uiteraard geven de resultaten van het nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek een definitief beeld van de bodemkwaliteit.

## 4.2 Geluidhinder

### Wegverkeerslawaaï

In verband met een geringe wijziging aan de oostzijde van de Kreeklocatie en de toegestane bedrijwoningen, alsmede middels een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van reguliere woningen binnen het noordelijke bestemmingsvlak, is door LBP|SIGHT BV een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder dient te worden vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen. Voor geluidgevoelige objecten binnen geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden geprojecteerd. Voor de locaties die onderdeel zijn van voorliggend bestemmingsplan is de akoestische situatie eerder in beeld gebracht en zijn reeds eerder hogere waarden vastgesteld (zie bestemmingsplan De Contreie, herziening I (2012)).

Omdat het bestemmingsplan een globaal plan betreft, richt het akoestisch onderzoek zich op het vaststellen van de geluidbelasting binnen de aangegeven bouwvlakken. Daarbij is wat betreft de wegen uitgegaan van de huidige, feitelijke situatie.

De geluidbelasting is bepaald voor de gronden waar woningen zijn toegelaten en die zijn gelegen in de geluidzone van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan/Weststadweg, Bovensteweg, Heijligerweg, Vrachelsestraat en het Goorke. De geluidbelasting is bepaald als vrije veldmethode, op alle mogelijke bouwlagen voor zover de geluidbelasting 48 dB of meer zal bedragen. Daarmee is in feite een "worst case"-situatie berekend voor de locaties die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan.

De grootste overschrijding treedt op langs de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is in het plangebied een gebied aangegeven waarbinnen de geluidbelasting op een te toetsen gevel van een woning moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (48dB) als bedoeld in de Wet geluidhinder. Dat betekent dat het treffen van extra gevel maatregelen voor woningen in dat gebied niet noodzakelijk is. Voor het overige deel van het plangebied is nagegaan of er doelmatige maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege de weg(en) te beperken. Onderzochte maatregelen (verlaging rijsnelheid, stil asfalt of geluidschermen) zijn niet doelmatig gebleken, dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, verkeerskundige of financiële aard. Daarom is er geen rekening gehouden met extra geluidreducerende maatregelen. Dat betekent dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom is toetsing van de geluidbelasting van bestaande woningen aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Voor zover de voorkeursgrenswaarde in het plangebied wordt overschreden worden er hogere grenswaarden vanwege de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de Heijligerweg. De maximaal ten hoogste toelaatbare grenswaarde (63dB) wordt nergens overschreden. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vastgelegd in het onderzoek en zijn in de regels geborgd.

### **Woon - en leefklimaat**

Met de herziening is geen herinrichting aan een geluidgezoneerde weg voorzien anders dan de feitelijke situatie. Verder is er geen snelheidswijziging voorzien. Het bestemmingsplan laat niet meer woningen toe dan op basis van het nu geldende bestemmingsplan. Uit het geluidonderzoek blijkt dat vergeleken met de uitgangspunten bij herziening I de geluidbelasting, zowel binnen als buiten het plangebied, vanwege de Heiligerweg maximaal 3 dB en vanwege de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan 2 dB meer bedraagt. Het woon- en leefklimaat is gelet op de ligging bij drukke ontsluitingswegen cumulatief maximaal 64 dB (zonder wettelijke aftrekcorrectie). Na invulling van het plan zal echter achter de 1e lijns bebouwing een geluidbelasting van ca. 53 dB of minder heersen. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.

Voor de woningen langs de ontsluitingswegen (buurtwegen: 30km/u) in het plan geldt dat de verkeersintensiteiten zeer laag zijn en dat die woningen altijd een geluidluwe (< 48 dB) gevel hebben. De kwaliteit van de leefomgeving is gemiddeld ongeveer gelijk vergeleken met het huidige bestemmingsplan.

### **Industrielawaai**

De geluidzone industrielawaai van het industrieterrein Weststad-Statendam is over een klein deel van het plangebied gelegen, echter binnen de geluidzone is wonen op grond van de regels niet toegestaan.

Op het industrieterrein is een goederen spoorlijn (stamlijn) gelegen waar voor geen geluidzone is vastgesteld. De invloed van de geluidbelasting is gelet op de zeer lage verkeersintensiteit verwaarloosbaar.

Geconcludeerd wordt dat met het vaststellen van hogere waarden vanwege een tweetal wegen er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.3 Externe veiligheid**

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Dat is het geval, en dat is hieronder toegelicht.

Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn drie begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, beschreven in de Notitie externe veiligheid, Herziening 3, Bestemmingsplan De Contreie, Gemeente Oosterhout, d.d. 9 sept. 2015 (zie bijlage).

In het plangebied zelf worden geen voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de regels.

Uit de Notitie blijkt dat het plangebied op (zeer) grote afstand is gelegen van een aantal risicobedrijven (950 m of meer) en ver buiten de contouren van het aanwezige plaatsgebonden risico. Wel is het plangebied geheel gelegen binnen het invloedsgebied vanwege één of meer risicobedrijven, maar geldt voor deze bedrijven geen groepsrisico. Tevens is het plangebied gelegen op grote afstand (> 1,3 km) van (het invloedsgebied) van buisleidingen voor het transport van aardgas onder hoge druk en vloeibare koolwaterstoffen, en een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg Rijksweg A59 en het water. Daardoor zijn die niet van belang.

In het plangebied worden evenveel woningen voorzien als in het huidige bestemmingsplan. Dat betekent dat de herziening van de bestemmingen voor het groepsrisico, gelet op de verwaarloosbare toename van het groepsrisico, daarop geen enkele relevante invloed kan hebben. Dat betekent dat wegens het ontbreken van een groepsrisico, dan wel de ligging buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico, het groepsrisico niet verantwoord kan worden.

De conclusie is dat het externe veiligheidsniveau aanvaardbaar is en de herziening van het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor risicobedrijven.

#### 4.4 Flora en fauna

Ten behoeve van de planvorming in het plangebied is gericht ecologisch onderzoek uitgevoerd. (zie bestemmingsplan De Contreie). Als conclusie geldt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan. Door Bureau Stadsnatuur is verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (quick scan Kreeklocatie Oosterhout, september 2015, zie bijlage). Beschermde flora is uitsluitend te verwachten in de berm aan de westzijde van de Burg. Huijbregt Schiedonlaan. Handelen conform de gedragscode betekent geen overtreding van de Flora en faunawet. Het voorkomen van strikt beschermde reptielen in het plangebied is uitgesloten op basis van landelijke verspreidingsgegevens en/of ontbreken van geschikt leefgebied. Aandachtspunt is het voorkomen van de rugstreeppad. Op dit moment is geen sprake van geschikt leefgebied. Het is aan te bevelen om na het bouwrijp maken van het plangebied het voorkomen van de rugstreeppad te monitoren.

Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

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

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



### Luchtkwaliteit in het plangebied

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

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (NIBM), is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouwlocaties is bepaald dat het 3% criterium voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden bij projecten van minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. In dit geval is als gevolg van deze integrale herziening geen sprake van een toename van het aantal woningen. Zelfs wanneer het maximum toegestane aantal van 820 woningen als uitgangspunt zou worden gehanteerd, dan zou het geheel nog als NIBM worden aangemerkt, waardoor geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats hoeft te vinden.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zijn tot slot de concentraties PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> ter plaatse van het plangebied ruimschoots beneden de daarvoor geldende grenswaarden gelegen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor het overgrote deel van het plangebied is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbinnen vanuit tussenliggende afstanden tussen functies geen significante wijzigingen zijn doorgevoerd. Er vinden hierbij geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft grotendeels gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er dan ook geen problemen voor alle conserverende delen van het bestemmingsplan.

Voor de locaties waar wel beperkte wijzigingen worden doorgevoerd, geldt dat uitsluitend bij de woon-werklocaties een geringe wijziging in milieutechnische zin plaatsvindt. De oorspronkelijk voorziene ontsluiting midden door de woon-werkkavels komt te vervallen en deze gronden worden opgenomen in de bedrijfsbestemming. De ontsluiting is inmiddels op geruime afstand ten noorden hiervan gerealiseerd.

Voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming geldt dat in de wijzigingsvoorwaarden is opgenomen dat dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Door de woningen op enige afstand van het sportpark te projecteren kan hieraan worden voldaan.

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

#### 4.7 Archeologie

De gemeente Oosterhout heeft voor het gehele grondgebied een archeologische verwachtingskaart vervaardigd. Op de kaart zijn verschillende verwachtingswaarden onderscheiden. Daarnaast is ook aangegeven, waar mogelijk ontgroningen hebben plaatsgevonden en waar de historische linten zijn gesitueerd. Op basis van de meest recente digitale verwachtingskaart geldt voor het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het is dan ook niet noodzakelijk om een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen en vanuit het aspect archeologie gelden er kortom geen beperkingen.

Wel geldt te allen tijde conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Oosterhout, indien tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen.

#### 4.8 Waterhuishouding

In het kader van het bestemmingsplan 'De Contreie' is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie bestemmingsplan De Contreie). Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit het waterhuishoudkundig plan. Voor de integrale tekst van het waterhuishoudkundig plan wordt verwezen naar de volledige rapportage.

##### Conclusies en aanbevelingen waterhuishoudkundig plan

In het Waterhuishoudkundig plan De Contreie wordt het volgende geconcludeerd.

- Het noordelijk deel van het plangebied is laaggelegen en de grondwaterstanden liggen dicht tegen het maaiveld, waardoor dit gebied ongeschikt is voor infiltratie. De bodem is over het gehele plangebied voldoende doorlatend voor het kunnen toepassen van infiltratievoorzieningen.
- De combinatie van oppervlakkige afvoer en infiltratieriolen leidt tot een systeem met oppervlakkige afvoer in de goten en ondergrondse afvoer in de infiltratieriolen. Door afvoer vanuit de goten naar de infiltratieriolen wordt het bovengrondse ruimtebeslag beperkt.
- Een wadi zorgt voor extra bergings- en infiltratiemogelijkheid en draagt tevens bij aan bewustwording van burgers met het watersysteem.
- Om aan de bergingseisen van het waterschap te voldoen is een oppervlak aan open water nodig van minimaal 1,5 ha. Dit oppervlak zal ruim gerealiseerd worden met (droogvallende) greppels en een waterpartij (moeraszone) als onderdeel van de ecologische verbindingszone.
- Het hemelwatersysteem is gedimensioneerd op bui t=10. Dit is een bui met een herhalingstijd van gemiddeld 1 keer per 10 jaar. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten ten aanzien van een goed hemelwatersysteem.
- Voor het voorkomen van water op straat bij bui t=10 dient rekening gehouden te worden met infiltratie-transportriolen (IT-riolen) van voldoende diameter.
- Voor de aanvoer van het water vanuit de IT-riolen naar de wadi dient rekening gehouden te worden met het aanleggen van aansluitputten.
- Voor de afvoer van het water vanuit de wadi naar de IT-riolen dient rekening gehouden te worden met slokops.

- Voor de afvoer vanuit de IT-riolen op de afvoergreppels, zijn overstorten met grote drempelbreedten aanbevolen (tot 7 m). Indien kleinere overstortdrempels toegepast worden, dan zijn IT-riolen met een grotere afmeting nodig.
- In een deel van het ontwikkelingsgebied is verdiept parkeren voorzien. Ook hier zijn goede mogelijkheden voor ondergronds infiltreren, omdat de grondwaterstanden hiervoor voldoende diep liggen.

Bovenstaande bevindingen leiden tot een aantal aanbevelingen waaraan bij de realisatie aandacht dient te worden besteed.

#### *Duurzaam stedelijk waterbeheer De Contreie*

De uitgangspunten voor wat betreft de wijze van hemelwaterafvoer, afvalwater en voorkomen van wateroverlast zoals beschreven in het bestemmingsplan De Contreie blijven onverkort van kracht.

#### *Bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het inrichtingsplan voor het watersysteem door rekening te houden met realiseren van de benodigde waterberging binnen de diverse opgenomen bestemmingen. Binnen alle bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks toegelaten. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak en de afstroomrichting van het water wijzigt niet.

#### *Wateradvies*

Op basis van het vorenstaande heeft het waterschap reeds ingestemd met het bestemmingsplan De Contreie en een positief wateradvies afgegeven. Voor de volledigheid is ook het voorliggende bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

Het waterschap kan met het plan instemmen en adviseert om expliciet op te nemen dat er geen toename plaatsvindt van het verhard oppervlakte. Het groen is nu meer verspreid tussen de woningen in plaats van geconcentreerd langs de Kreek. Ook is verzocht om op te nemen dat de afstroomrichting van het water niet verandert. Hieraan is gevolg gegeven.

## Hoofdstuk 5 Bestemmingsregels

Er is aansluiting gezocht bij de planopzet en motivering van de vigerende plannen binnen het plangebied. Er blijft sprake van een bestemmingsplan dat enerzijds gedetailleerde bestemmingen bevat en anderzijds zodanig globaal is dat er sprake is van een bepaalde flexibiliteit. In deze herziening zijn de regels uit de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk overgenomen, waarbij uitsluitend door het leveren van maatwerk binnen de Kreeklocatie hiervan wordt afgeweken.

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals het overgangsrecht. Hieronder wordt een drietal bestemmingen beknopt toegelicht.

**Artikel 3: Bedrijf:** De regeling is inhoudelijk vrijwel gelijk aan de reeds geldende planologische regeling. De bestemming Bedrijf is nu ook gelegd op de oorspronkelijke verkeersbestemming. Op de verbeelding is een zone aangegeven waar bedrijfswoningen zijn toegelaten. Toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om hier ook zelfstandige woningen mogelijk te maken. Het aantal woningen in het gehele plangebied van deze 3<sup>e</sup> herziening bedraagt niet meer dan 133. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bouwregels van artikel 7 van toepassing.

**Artikel 5: Groen-1:** deze bestemming ligt deels op de achtertuinen van de woningen die met de achterzijde naar de kreek zijn gesitueerd. Hiermee wordt bebouwing in deze achtertuinen – vergunningvrije bouwwerken daaronder begrepen – uitgesloten. Op deze wijze wordt de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie geborgd.

**Artikel 7: Woongebied:** In deze bestemming is het maximale aantal woningen, de bouwregels en de typologie van de woningen vastgelegd. Inhoudelijk is aangesloten is bij de bepalingen zoals deze reeds voor deze locatie van toepassing waren en ook voor het overige deel van De Contreie van toepassing zijn. Maatwerk is onder andere geleverd voor de situering van de voorgevels ten opzichte van de perceelsgrens en het toelaten van luifels aan de voorzijde van woningen.

## Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels zal dit doel niet bereikt worden. 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. Zo heeft de gemeente Oosterhout in haar integraal handhavingsbeleid (Handhavingsbeleidsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2013, d.d. 13 december 2010) opgenomen dat er meer aandacht moet zijn voor de toets op handhaafbaarheid van plannen. Hiertoe 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 handhavingstrategie. 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. Zo is er een specifieke brochure opgesteld die voorlichting geeft over het bestemmingsplan en de handhaving daarvan.

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 telkens worden bezien 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 er daadwerkelijk handhavend opgetreden, tenzij er bijzondere omstandigheden in het geding zijn, en/of tijdelijk kan worden gedoogd in afwachting van legalisering. Indien besloten wordt om handhavend op te treden, volgt aanschrijving, waarin de overtreding wordt omschreven, verplichtingen worden opgelegd en termijnen gesteld. Zo nodig vindt bestuursdwang plaats, dan wel wordt een dwangsom opgelegd. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleidsplan 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 zo mogelijk handhavend worden opgetreden. Voor bouwen is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Daarnaast dient de handhaving als monitoringsinstrument voor het beleid. Indien bepaalde regels stelselmatig worden overtreden is dit een indicatie voor het (ontbreken van) draagvlak en zal nader moeten worden bekeken of het beleid op dat punt moet worden herzien.

## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplangebied 'De Contreie' is tevens een exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan is een raming van de kosten en opbrengsten van het plan opgenomen. Iedere ontwikkelaar die niet via een overeenkomst met de gemeente het kostenverhaal heeft geregeld, is verplicht bij de afgifte van een omgevingsvergunning de volgens het exploitatieplan berekende exploitatiebijdrage te voldoen. Vanwege deze herziening is het nodig dat ook het geldende exploitatieplan wordt aangepast. Er wordt dan ook een herzien exploitatieplan opgesteld.

### 7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. Zij hebben te kennen gegeven dat het plan voor hen geen aanleiding vormt voor het maken van opmerkingen. De omwonenden zijn voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. Vanaf 15 oktober 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze ingediend. Wel is geconstateerd dat het plan aanpassing behoeft. Deze zijn van ondergeschikte aard.

