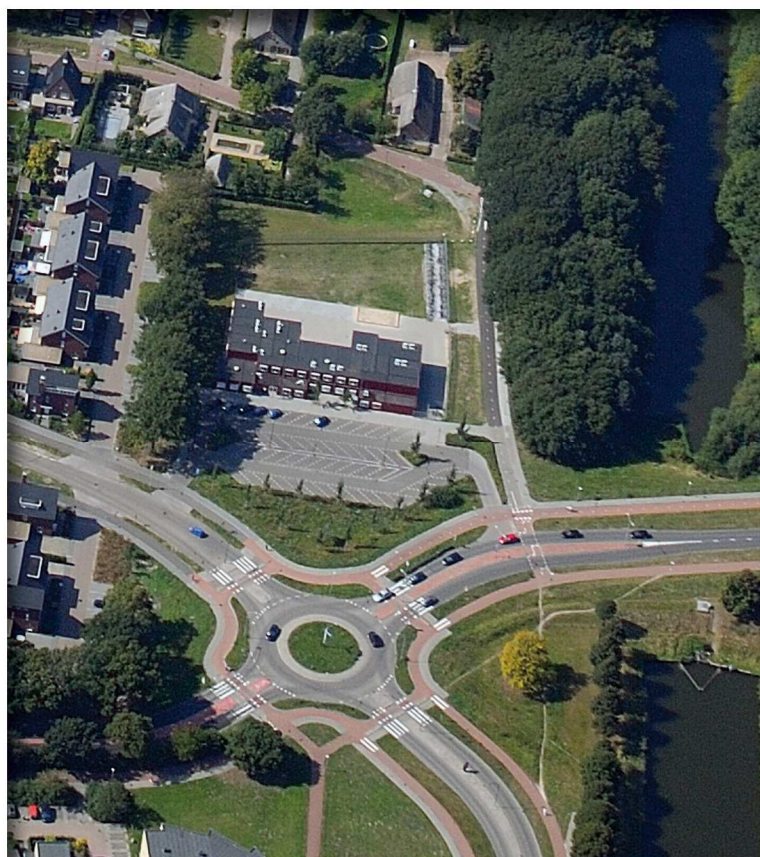


Bestemmingsplan

Vrachelen/Krooneiland, herziening 2
(schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan 2)

Gemeente Oosterhout



Bestemmingsplan

Vrachelen/Krooneiland, herziening 2

(schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan 2)

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum:
Augustus 2014

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826. BPherz2zandoogje-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	7
3 Beleid	8
3.1 Gemeentelijk beleid	8
3.1.1 Structuurvisie Oosterhout	8
3.1.2 Mobiliteitsplan	8
3.1.3 Erfgoedkaart Oosterhout	9
3.1.4 Welstandsnota gemeente Oosterhout	9
4 Uitgangspunten en randvoorwaarden	10
4.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden	10
4.2 Bodem	10
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Water	11
4.5 Natuur	11
4.6 Externe veiligheid	12
4.7 Geluid	12
4.8 Verkeer en parkeren	13
4.9 Kabels en leidingen	13
5 Juridische uitvoerbaarheid	14
5.1 Het juridische plan	14
5.2 Bestemmingen	14
5.2.1 Groen	14
5.2.2 Maatschappelijk	14
5.2.3 Algemene aanduidingsregels	15
5.2.4 Algemene wijzigingsregels	14
6 Handhaafbaarheid	16
7 Maatschappelijke en economische	17
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7.1.1 Vooroverleg	17
7.1.2 Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	17
7.2 Economische uitvoerbaarheid	17

Bijlage 1: Raadsbesluit

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de schoollocatie aan de Vlinderlaan 2 in de wijk Vrachelen. Hier is gevestigd basisschool 't Zandoogje. Deze school is op basis van een tijdelijke bouwvergunning (artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening) in 2006 gerealiseerd. Tijdelijk, totdat de te stichten nieuwe school in de wijk De Contreie gereed zou zijn. In het najaar van 2012 is echter, mede ingegeven door de leerling-prognoses, door het college van burgemeester en wethouders van Oosterhout besloten om af te zien van het realiseren van een permanente school in de wijk De Contreie. Tevens besloot het college de invulling van de noodzakelijke additionele onderwijshuisvesting in Vrachelen te blijven aanbieden in het bestaande schoolgebouw van 't Zandoogje (naar verwachting tot 2022) omdat deze locatie kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte biedt om aan de permanente onderwijsvraag vanuit de omliggende wijken te voldoen. Uit het oogpunt van rechtszekerheid is het nodig de huidige functie en het huidige gebruik door middel van een bestemmingswijziging te legaliseren.

Als de school ophoudt te bestaan, is de locatie beschikbaar voor woningbouw.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het gemeentelijke Handboek (digitale) bestemmingsplannen, versie februari 2011.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 9450 m² en betreft de locatie waarop basisschool 't Zandoogje is gevestigd. De school heeft 16 leslokalen verdeeld over twee bouwlagen.

Het plangebied ligt in de Vlindervallei (Vrachelen 3) en wordt aan de noordzijde begrensd door het Markkanaal Zuid en aan de oostzijde door de Hondstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het Zandoogje en aan de oostzijde aan de Burgemeester Huijbregts- Schiedonlaan en de Vlinderlaan.



Fig.1 Straatnamen in en rond het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland" dat op 20 april 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen (gestapeld)" en "Groen". Voorliggend bestemmingsplan vervangt het vigerende plan. De bestemming "Gemengd" wordt mogelijk gemaakt, de bestemming "Groen" grotendeels gehandhaafd. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn maatschappelijke voorzieningen en gestapelde woningbouw ter plaatse van de aanduiding "wonen" toegestaan.



Fig.2 Uitsnede plangebied vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een ruimtelijke en functionele analyse. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante uitgangspunten en randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het plangebied uiteengezet. Hoofdstuk 5 betreft de juridische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In paragraaf 2.1 wordt aandacht besteed aan de functioneel-ruimtelijke analyse. In paragraaf 2.2. wordt ingegaan op de stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse.

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

In het plangebied ligt de basisschool 't Zandoogje met bijbehorende parkeervoorziening. De school heeft 16 leslokalen, verdeeld over twee bouwlagen en wordt ontsloten vanaf de Vlinderlaan. De school wordt omringd door groen. Dit groen bestaat vooral uit gras en bomen. In het plangebied ligt ten oosten van de Hondstraat een te handhaven waterberging. De hoge bomen zorgen voor een afscheiding naar de omliggende woningen aan het Zandoogje en de Hondstraat.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied ligt in de Vlindervallei (Vrachelen 3) en wordt aan de noordzijde begrensd door het Markkanaal Zuid en aan de oostzijde door de Hondstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het Zandoogje en aan de oostzijde aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de Vlinderlaan.

De Vlindervallei, gelegen aan de rand van de Vrachelse Heide, kent een grote verscheidenheid aan woontypologieën. Alle woningen zijn gebouwd in eenzelfde architectuurstijl, die is gebaseerd op de stijkenmerken van de architectuur uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Het woongebied straalt een duidelijke eenheid uit doordat ook het materiaalgebruik van de meerderheid van de gebouwen hetzelfde is (een donkerrode baksteen met grijs/zwarte dakpannen). De Vlinderlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg. Basisschool 't Zandoogje staat bij de entree van de buurt, een representatieve locatie. De school heeft twee bouwlagen. De grondgebonden woningen in de directe omgeving van de school, aan het Zandoogje en de Hondstraat, hebben ook genoemde stijkenmerken.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie waar op basis van een tijdelijke bouwvergunning (artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening) een basisschool is gerealiseerd. De schoolbestemming staat niet ter discussie en de locatie is als zodanig al in gebruik. Een toets aan het nationaal en provinciaal beleid is daarom niet zinvol. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een korte toets aan de relevante gemeentelijke beleidsstukken.

3.1. Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Oosterhout

Op 22 oktober 2013 heeft de raad de Structuurvisie Oosterhout vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente opgenomen voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de langere termijn. De structuurvisie vormt zowel een inspiratie- en informatiebron als een strategisch communicatiemiddel van de gemeente naar burgers, ontwikkelende partijen en het maatschappelijk middenveld. Veel gemeentelijk beleid is reeds uitgewerkt in sectorale nota's, visies en plannen. Dit beleid staat niet ter discussie, maar is door vaststelling van de structuurvisie bevestigd. De Structuurvisie Oosterhout heeft dan ook met name een functie ter continuering van het bestaande beleid en om samenhang aan te brengen in het ruimtelijk beleidsveld.

Op de structuurvisiekaart is de beoogde ontwikkeling van Oosterhout weergegeven. Naast de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijven en woningbouw in en nabij de kernen, zijn de inrichting van het landschap (inclusief natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden) en verbetering van de infrastructuur van belang. De kern van de structuurvisie kan worden samengevat als:

- continueren van het versterken van de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, vernieuwing en intensivering en verbeteringen in de infrastructuur;
- transformeren van verouderde locaties naar eigentijdse gebieden door een nieuwe invulling en versterken van de voorzieningenstructuur, vergroening van de wegenstructuur en het markeren van stedelijke knooppunten;
- maken van een kwaliteitsslag in het buitengebied op het gebied van landschap, recreatie en natuur, met name door het aanbrengen van verbindingen;
- maken van een toekomstige sprong over de A27, waar kansen kunnen worden benut voor wonen, werken en mobiliteit.

In de structuurvisie wordt het plangebied benoemd als 'herontwikkeling schoolterrein'. De woningbouwontwikkeling op de locatie is voorzien als de onderwijshuisvesting ter plekke niet meer benodigd is.

3.1.2 Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden.

De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig.

Het plangebied ligt in een verblijfsgebied en grenst aan de oostzijde aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan dat als een verkeersgebied is opgenomen.

De huidige inrichting van het plangebied als schoollocatie voldoet aan de status als verblijfsgebied. Bij een toekomstige inrichting als woningbouwlocatie zal de status als verblijfsgebied gehandhaafd worden.

3.1.3 Erfgoedkaart Oosterhout

De gemeenteraad heeft op 25 januari 2012 de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. De Erfgoedkaart bestaat uit een cultuurhistorische inventarisatie en waardering en een aantal kaartbeelden waarop de cultuurhistorische en archeologische (verwachtings-) waarden in beeld zijn gebracht. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de archeologische beleidskaart zijn archeologisch waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Daarnaast zijn kaarten beschikbaar met de cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. Op deze kaarten zijn onder andere landschapsstructuren, nederzettingenpatronen, historische infrastructuur (wegen, paden en waterlopen) en waardevolle bebouwing aangeduid.

Op de Erfgoedkaart is het plangebied aangeduid met een middelhoge verwachtingswaarde.

3.1.4 Welstandsnota gemeente Oosterhout

In de bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan waarborgt op die manier de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de Welstandsnota.

De Welstandsnota is mede gebaseerd op het idee, dat het welstandsbeleid onderdeel is, of zou moeten zijn, van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende aspecten: cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit. Deze vier aspecten kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Nieuwe (bouwvergunningsplichtige) bouwplannen dienen te worden getoetst aan voorliggend bestemmingsplan, aan de Welstandsnota en aan het beeldkwaliteitsplan 'Nader uitwerking beeldkwaliteitsplan Vrachelen III'.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die relevant zijn in het kader van de ontwikkeling van het plangebied.

4.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Op de Erfgoedkaart is het plangebied aangeduid met een middelhoge verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

Voor de al gerealiseerde school is er sprake van het omzetten van een tijdelijke bestemming naar een permanente bestemming. Daar komen geen bouwactiviteiten aan te pas. Voor de realisering van de woonbestemming te zijner tijd is in dit voorliggende bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen gezien de middelhoge verwachtingswaarde.

Op de kaartbeelden die deel uitmaken van de Erfgoedkaart zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aangeduid.

4.2 Bodem

Voor elke functie-invulling dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het plaatsen van de schoollokalen is door Oranjewoud een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (110607-102, d.d. 27-6-2006). De resultaten van dit onderzoek gaven geen belemmeringen voor de bouwvergunning. In de bovengrond werden geen verontreinigingen aangetroffen (geen overschrijding van de achtergrondwaarde). Zolang de feitelijke (school-)situatie met voorliggend bestemmingsplan niet verandert, is het niet noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ten behoeve van de bestemming "Gemengd". Wanneer te zijner tijd de bestaande bebouwing uitgebreid zou worden dan wel aan de woonbestemming invulling zou worden gegeven dan zal er in het kader van de grondoverdracht of in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

In Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide en fijnstof. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd. Naast de bestemming "Groen" wordt opgenomen de bestemming "Gemengd" waarin maatschappelijke voorzieningen (bestaande school)en wonen ter plaatste van de aanduiding "wonen" zijn toegestaan. De huidige school blijft gehandhaafd. Een uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven, indien de (extra) bijdrage aan de emissie van stikstofdioxide en fijnstof minder is dan 3%.

De emissie van genoemde stoffen wordt vooral bepaald door het wegverkeer en industrie. Daarvoor wordt aangesloten bij de uitgangspunten die in het geluidonderzoek bij deze herziening zijn opgenomen. Daarin is berekend dat de maximale eigen bijdrage van het verkeer van en naar het plangebied 240 mvt/etmaal bedraagt (weekdag). Dat aantal wordt bepaald door de situatie dat sprake is van uitsluitend woningbouw. In het geval van de school worden minder voertuigen verwacht.

Omdat het huidige plan al een woonbestemming heeft en het gebied en de maximale bouwhoogte niet zijn gewijzigd, vergeleken met deze Herziening 2 is er feitelijk geen sprake van een toename. Daarnaast geldt dat de bijdrage van 240 mvt/etmaal op de hoge verkeersintensiteiten van de omliggende wegen verder onder de eerder genoemde 3% toename zal liggen.

4.4 Water

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied (provinciaal beleid). Voor het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding een algemene aanduiding opgenomen.

Voor de verwerking van afval-, hemel- en grondwater moet voldaan worden aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het vigerende verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP).

De Vlindervallei heeft een gescheiden rioolstelsel waarbij het regenwater in de bodem geïnfiltreerd wordt. Dit kan op perceelsniveau geregeld zijn of met centrale opvang, waaronder lavakoffers, IT-riolen en wadi's. Alleen het regenwater van de doorgaande geasfalteerde weg watert, in verband met strooizout, af op het vuilwaterriool. De waterberging ten oosten van de Hondstraat maakt hier onderdeel van uit en moet derhalve gehandhaafd blijven.

Het regenwater van het schoolgebouw en de verharding wordt momenteel geïnfiltreerd conform het infiltratieplan Vlinderbuurt. Hierin zal met voorliggend bestemmingsplan geen wijziging optreden. Nadere maatregelen kunnen ten aanzien van de huidige schoollocatie achterwege blijven. Voor de realisering van de toekomstige woningbouw geldt dat deze zal moeten voldoen aan de eisen in het genoemde infiltratieplan.

4.5 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet-en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht spoor en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben elk hun wettelijke verankering: de Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden en de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet.

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor de school (bestaande bebouwing) staat de uitvoerbaarheid niet ter discussie. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wanneer te zijner tijd de school wordt afgebroken en de bouw van woningen wordt voorbereid, dient op dat moment onderzocht te worden of er beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek zal worden gezien of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk dan wel mogelijk is.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's voor derden, als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van deze risico's en de bescherming van mensen. Een risicovolle activiteit moet op voldoende afstand zijn gelegen van een te beschermen object zoals een school of woningen.

Voor de beoordeling wordt onderscheiden in:

- a. risicovolle milieu-inrichtingen met gevaarlijke stoffen;
- b. transport van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoorweg);
- c. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- d. overig.

Daarvoor is de onderstaande regelgeving van belang:

- a. voor risicovolle inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- b. voor transport over weg, water en spoorweg de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2012 (RNVGS) en het Basisnet Water;
- c. voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- d. voor overige kan het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing zijn.

De school is geen risicovolle activiteit. Woningen zijn dat ook niet.

Op industrieterreinen zijn risicovolle activiteiten gelegen. Deze zijn op zeer grote afstand gelegen waardoor er geen relevante invloed is op het plangebied.

Over het water worden gevaarlijke stoffen vervoerd in schepen. Op grond van het vastgestelde Basisnet Water is er geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het Markkanaal en Wilhelminakanaal. Daardoor is er ook geen relevant groepsrisico en mag nadere verantwoording achterwege blijven.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van overige risicovolle activiteiten (weg, spoorweg of buisleidingen).

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van propaantanks.

4.7 Geluid

In de huidige situatie is aan een deel van het gebied de bestemming "Woondoeleinden" toegekend, waarmee gestapelde woningen met een max. bouwhoogte van 16 m zijn toegestaan. In het gebied is nu een bestaande school op die gronden aanwezig. Met deze herziening wordt het tijdelijke karakter van de school gewijzigd en is definitieve vestiging mogelijk.

De nieuwe bestemming "Gemengd" laat onder anderen onderwijsgebouwen toe binnen het aangegeven bouwvlak tot een hoogte van 16 m. Tevens zijn woningen (gestapeld) met een maximum hoogte van 16 m toegestaan. Voor het gebied geldt dat geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (verder: Bgh) kunnen worden toegelaten. Deze moeten worden beschermd tegen het geluid vanwege een weg, het spoor of de industrie. Omdat het plangebied niet nabij een industrieterrein of spoorweg is gelegen worden die geluidbronnen verder buiten beschouwing gelaten.

Ten behoeve van de Herziening 2 van het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland" is akoestisch onderzoek uitgevoerd "School en woningen aan het Zandoogje. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rev 1.0, Gemeente Oosterhout, 9 januari 2014", naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer. Daarbij is gebruik gemaakt van het geluidonderzoek d.d. 9 januari 2014 dat ten behoeve van het Bestemmingsplan Vrachelen-Krooneiland is opgesteld. De verkeersintensiteiten zijn aangepast aan de te verwachten prognose in het maatgevende jaar 2024 en de maximale eigen bijdrage vanwege het plangebied zelf

Uit dit geluidonderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan op de gebieden waar geluidgevoelige objecten zijn toegestaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Daaruit is verder gebleken dat hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld omdat geen geluidreducerende maatregelen kunnen worden genomen. Daarom zal het college een hogere

grenswaarde vaststellen voor geluidgevoelige objecten gelegen binnen het bouwvlak met de bestemming "Gemengd".

De maximale geluidbelasting bedraagt 54 dB (h = 10,5 m) op het bouwvlak met de bestemming "Gemengd".

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle wegen op het plan is maximaal 59 en 60 dB (zonder aftrekcorrectie). Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. In de praktijk zullen gebouwen aanwezig zijn. In dat geval zal de geluidbelasting aan de westzijde aanzienlijk lager zijn. Daar zijn geluidluwe gevels (< 48 dB) mogelijk.

De geluidbelasting is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan iets toegenomen (< 1 dB) als gevolg van de eigen bijdrage vanuit het plangebied en de autonome (verkeers-)groei.

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat achten we aanvaardbaar gelet op de kwalificatie "redelijk", het belang om de school op de huidige locatie te behouden en het feit dat het niet mogelijk is om op korte termijn kostenefficiënte maatregelen te nemen die de geluidbelasting effectief verminderen. Bij groot onderhoud aan wegen zal altijd worden overwogen of toepassen van maatregelen alsnog mogelijk is.

De eerder voor de woonbestemming vastgestelde hogere grenswaarden in het Besluit hogere grenswaarden van 19 april 2010 en 20 mei 2014 zullen vervallen omdat het Besluit zal worden ingetrokken.

4.8 Verkeer en parkeren

De school wordt ontsloten vanaf de Vlinderlaan en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. In het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor personeel en bezoekers.

Wanneer te zijner tijd de woningen gerealiseerd worden zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen moeten voldoen aan de dan geldende gemeentelijk vastgestelde parkeernormering. De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de Vlinderlaan en/of het Zandoogje.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor.

5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen, versie februari 2011. Het Handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voor het plangebied is de planopzet, naast handhaving van de bestaande woningbouwmogelijkheid, gericht op legalisering van de bestaande, oorspronkelijk tijdelijke situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, schuilgelegenheden en vlonders, steigers en (voetgangers) bruggen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de waterberging.

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van schuilgelegenheden, geen gebouwen worden gebouwd.

Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder parkeerplaatsen en inritten) toestaan.

5.2.2 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is in het bestemmingsvlak een bouwvlak aangegeven. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nadere bouwregels opgenomen.

5.2.3 Algemene aanduidingsregels

Omdat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt, is in het artikel 'Algemene aanduidingsregels' een bepaling opgenomen op basis waarvan mogelijke toekomstige ontwikkelingen moeten worden getoetst.

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 toetst plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit vloeiende regels aanwezig te zijn. Een plan met weinig draagvlak zal immers op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fase 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 rol in de gemeentelijke handhavingstrategie. Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout voorziet 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, dat dient als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier zo mogelijk handhavend tegen worden opgetreden. Peildatum hiervoor is het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

De handhaving dient tevens 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.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie Zandoogje, Vlinderlaan 2)' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties.

7.1.2. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie Zandoogje, Vlinderlaan 2)' zal ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van zes weken ter visie liggen waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

7.1.3. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie Zandoogje, Vlinderlaan 2)' is op 9 juli 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Er is een amendement aangenomen. Ten gevolge hiervan is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Gemengd' waarbinnen zowel maatschappelijke voorzieningen als ook wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan. De algemene wijzigingsregels waarin opgenomen was dat Burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd waren de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' zijn komen te vervallen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland (schoollocatie Zandoogje, Vlinderlaan 2)' beoogt naast de mogelijkheid voor woningbouw, de legalisatie van het bestaande gebruik (schoollocatie).

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is hier echter niet noodzakelijk omdat het een ontwikkeling op gemeentegrond betreft en daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bijlage 1: Raadsbesluit

20-5-2014	BI.0140155	plan. datum
zaak nr.		
vertrouwelijk: JA / NEE		

NOTA VOOR DE RAAD



*Aldus, met algemene stemmen,
besloten.*

9/9/2014

Datum: 13 juni 2014	Nummer raadsnota: BI.0140156
Onderwerp: Vaststelling van bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)'. 	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. een ontwerp-besluit	Ter inzage: 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting
---	--	--

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)' vast te stellen conform bijgevoegd ontwerp-besluit.
2. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 4 maart 2014 bent u per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)'. Het schoolgebouw is destijds middels verlening van een zgn. tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Nu de werkingsduur daarvan is versterken, dient er een (nieuwe) planologische basis voor de aanwezigheid van het gebouw te worden gecreëerd. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet daarin.

Voorgesteld wordt om te besluiten:

- a. tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)' en
- b. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Een en ander conform bijgevoegd ontwerp-besluit.

Wat willen we bereiken?

't Zandoogje, nevenlocatie van basisschool de Pionier, is op basis van een tijdelijke bouwvergunning gerealiseerd op een locatie met hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'. Nu de school een definitief karakter heeft gekregen, is het uit oogpunt van rechtszekerheid nodig om de huidige functie door middel van een bestemmingswijziging te legaliseren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan 2)' biedt die rechtszekerheid. Uw raad heeft overigens bij de vaststelling van het bestemmingsplan de Contreie uitgesproken dat de mogelijkheid open gehouden moet worden om na een periode van (ongeveer) 5 jaar te bezien om de dependance van de school (permanent) naar de Contreie te verplaatsen. Dit kan dan dus eventueel betekenen dat de dependance niet permanent aan de Vlinderlaan gevestigd zal zijn.

Wat gaan we daarmee doen?

Bestemmingsplan

Voor de schoollocatie 't Zandoogje vigeert het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' dat op 20 april 2010 is vastgesteld door uw raad. De schoollocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen(gestapeld)' en 'Groen'. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het vigerend plan. De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen, de bestemming 'Groen' grotendeels

gehandhaafd. De regeling is voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande schoolsituatie. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonbestemming terug te brengen, op het moment dat de schoolfunctie kan komen te vervallen.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 maart tot en met 18 april 2014 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij uw raad is geen gebruik gemaakt.

Exploitatieplan

Sinds het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is het noodzakelijk om bij de vaststelling van een bestemmingsplan te bepalen of er een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd is het voor onderhavig bestemmingsplan niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Dit is als zodanig opgenomen in bijgevoegd ontwerp-besluit.

Wat mag het kosten?

De kosten verbonden aan de opstelling en begeleiding van onderhavig bestemmingsplan worden gedekt uit de reguliere exploitatie.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Omwonenden zijn voorafgaand aan de ter visielegging van het bestemmingsplan geïnformeerd. Burgers zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze op het plan in te dienen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: **BI.0140156**

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 13 juni 2014;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2);

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, met ingang van 6 maart 2014 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;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)', met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BPherz2zandoogje-VA01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, met dien verstande dat de verbeelding als volgt wordt gewijzigd:

1. de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Gemengd';
2. het voorziene bouwblok voor de bestemming 'Maatschappelijk' wordt geschrapt en vervangen door een bouwblok met de grootte van het vigerende bouwblok 'wonen', dat aan de oostzijde wordt vergroot zodanig dat het in het ontwerp van dit plan opgenomen bouwblok voor de bestemming 'Maatschappelijk' geheel opgenomen is;
3. binnen het nieuwe bouwvlak 'Gemengd' wordt de aanduiding 'Wonen' opgenomen;
4. de aanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen ter plaatse van het bouwblok met de bestemming 'Gemengd';
5. de opgenomen maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding wordt gewijzigd in '13 m' en '16 m';

Artikel 4 van de regels wordt vervangen door het artikel 'Gemengd' dat gebaseerd is op het voorgestelde artikel 'Maatschappelijk' waarbij de regels uit het huidige artikel 'Wonen' in geïntegreerd worden.

Artikel 11.2 Wro-zone – wijzigingsgebied wordt geschrapt in de regels en de 'wro-zone – wijzigingsgebied' van de verbeelding wordt verwijderd.

Het bestemmingsplan inclusief toelichting tekstueel aan te passen c.q. aan te vullen op basis van voornoemde besluiten.

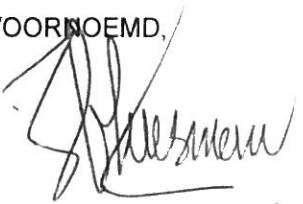
Het college op te dragen om ten gevolge van deze gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan op basis van artikel 76, lid 2, onder b, van de Wet geluidhinder hogere

waarden maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor deze ontwikkeling.

2. voor het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland, herziening 2 (schoollocatie 't Zandoogje, Vlinderlaan2)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2014.

DE RAAD VOORNOEMD,

 , voorzitter

 , griffier