

bestemmingsplan

Slotjes, herziening 1 (Loevensteinlaan)

Gemeente Oosterhout

bestemmingsplan

Slotjes, herziening 1 (Loevenstein- laan)

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

18 december 2012

Identificatienummer:

NL.IMR0.0826.BSPHz1slotjes-OH01

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidsaspecten	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	3
3	Planbeschrijving	4
4	Milieuplanologische aspecten	5
4.1	Bodem	5
4.2	Water	5
4.3	Geluid	5
4.4	Natuur	5
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	5
5	Plansystematiek en bestemmingen	6
5.1	Plansystematiek	6
5.2	Bestemmingen	6
6	Handhaafbaarheid	7
7	Economische haalbaarheid	9
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10



figuur 1 situering locatie bestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Slotjes' onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt onder meer de herstructurering van de wijk Slotjes-Midden mogelijk. Het bestemmingsplan is flexibel qua mogelijkheden. Met het oog op de rechtszekerheid van de omwonenden is het maximale bouwvolume wel vastgelegd (bouwvlak met maximale hoogten).

Bij de verdere uitwerking van de plannen is gebleken dat de opgenomen goot- en nokhoogte voor een bouwvlak aan de Loevensteinlaan voor het Van der Made terrein niet passend is. De meest optimale invulling voor dit plandeel is een platte afdekking. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse echter uitgegaan van bebouwing met kap. Om deze kwaliteitsslag te kunnen maken is in het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de nok- en goothoogte gelijk te stellen, zodat ter plaatse bebouwing met drie bouwlagen kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat wordt begrensd aan de noordzijde door de Loevensteinlaan, aan de westzijde door de Thorbeckestraat en aan de zuidzijde door het braakliggend terrein van het voormalige Van der Made terrein en aan de oostzijde het bestaande appartementengebouw op de hoek Loevensteinlaan / Tilburgseweg.

Omdat het in het onderhavige plan enkel gaat om het aanpassen van de bebouwingshoogte is hier de plangrens niet gelegd op het hart van de wegen maar op de (toekomstige) perceelsgrens van het geplande woonblok.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 22 maart 2011 het bestemmingsplan 'Slotjes' vastgesteld. Dit plan is op 17 juni 2011 onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het vigerende beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante milieuaspecten aan bod. In de hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 worden respectievelijk de bestemmingen, de handhaafbaarheid, de financiële haalbaarheid en de procedure toegelicht.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de gewenste verandering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Slotjes'. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een korte toets aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de gewenste ontwikkeling in relatie tot de relevante aspecten.

Met het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om vier aaneengebouwde grondgebonden woningen te realiseren met een kapconstructie met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De wens is echter om vier aaneengebouwde grondgebonden woningen te realiseren met een *plat dak* waarbij er maximaal 3 bouwlagen aanwezig zijn. Hiervoor moet de toegestane goot- en nokhoogte gelijk zijn. Deze wordt in dit plan gesteld op 10 meter.

2.1 Provinciaal beleid

Het onderhavige bestemmingsplan dient te voldoen aan de provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte. Omdat het aantal woningen niet wordt vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het onderhavige plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd kan worden gesteld dat er geen strijdigheden bestaan met het provinciale beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Wonen

Het doel van het gemeentelijke woonbeleid is het creëren van een evenwicht in de totale woningvoorraad. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen dat gebouwd wordt maar ook om het woningtype, de locatie en de tijdsperiode. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerde woningvoorraad waarin met name ook doelgroepen als starters, jonge gezinnen en senioren een passende woning kunnen vinden. Met de onderhavige verandering van het bestemmingsplan wordt met name ingespeeld op het gevarieerder aanbod in grondgebonden woningen. Dit past hiermee binnen het gemeentelijke beleid.

Stedenbouw

De kaders voor de herstructurering van Slotjes-Midden (waar onderhavig plangebied binnen valt) zijn vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes-Midden'. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes'. Vanuit het ontwikkelingsplan heeft een verdere uitwerking op deelplanniveau plaatsgevonden. Door de onderhavige herziening van het bestemmingsplan kan de meest optimale stedenbouwkundige invulling van dit woonblok plaatsvinden.

3 Planbeschrijving

In de wijk Slotjes Midden is een ingrijpende herstructurering beoogd. Verschillende blokken met (huur)woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw en de openbare ruimte wordt heringericht. De herstructurering wordt gefaseerd uitgevoerd en het gebied is daartoe ingedeeld in verschillende deelplannen. Voorliggend bestemmingsplan beslaat hiervan één woonblok aan de Loevensteinlaan. Thuisvester gaat deze woningen ontwikkelen. De vier betreffende aaneengebouwde woningen in het plangebied zijn op de Loevensteinlaan georiënteerd. Hierdoor is het stedenbouwkundig gewenst dat deze toekomstige bebouwing past binnen de structuur van de Loevensteinlaan. Deze aanpassing betekent een kwaliteitsslag omdat hierdoor de uitstraling en het imago van zowel de openbare ruimte als de bebouwing verbeteren.

Bebouwingsstructuur

In het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' zijn op de onderhavige locatie enkel grondgebonden woningen mogelijk. Ofwel twee bouwlagen en een platte afdekking ofwel drie bouwlagen waarvan de derde bouwlaag in een kap wordt uitgevoerd. Zoals aangegeven blijft de stedenbouwkundige structuur van Slotjes Midden grotendeels ongewijzigd. De nieuwe woningen moeten ook in stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving. Dit heeft er toe geleid dat de voorkeur uitgaat naar een platte afdekking. Hiermee wordt aangesloten op het naastgelegen bestaande appartementengebouw.

Parkeren

Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voor het gehele te ontwikkelen voormalige Van der Made terrein is sprake van een sluitende parkeerbalans. Dit is in het onderhavige bestemmingsplan ongewijzigd.

4 Milieuplanologische aspecten

Het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' voorziet binnen het onderhavige plangebied in de bouw van vier woningen. Omdat met het onderhavige bestemmingsplan enkel een aanpassing van de maximaal toegestane hoogte plaatsvindt, hoeven er geen nieuwe specifieke milieuhygiënische aspecten in beeld te worden gebracht. Wel hebben wij gemeend om een aantal aspecten nadrukkelijk te noemen omdat deze wel relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.1 Bodem

In de wijk Slotjes Midden is ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan een Vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd. Inmiddels heeft sanering van de aanwezige vervuiling plaatsgevonden en is de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen).

4.2 Water

Het verhard oppervlakte wordt met dit bestemmingsplan niet vergroot. Omdat aan de uitgangspunten niets veranderd is, wordt voor dit aspect verwezen naar het Bestemmingsplan 'Slotjes'.

4.3 Geluid

Op 14 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een hogere grenswaarden wegverkeer Wet geluidhinder ten behoeve van bestemmingsplan 'Slotjes' vast te stellen. In bijlage 1 van dat besluit is onder blok B de onderhavige locatie benoemd. Dit betekent dat er op dit moment geen noodzaak aanwezig is om een nieuwe ontheffingsprocedure te doorlopen.

4.4 Natuur

Op dit moment is het plangebied een braakliggend terrein. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste aanpassing (andere kapconstructie en 1 meter hoger) marginaal en heeft geen nadelige invloed in het kader van de aanwezige Flora en Fauna.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient, ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit, een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. In het plangebied komen geen bedrijven voor in de directe omgeving waarin de woningen zijn gesitueerd.

De 50 dB(A) contour van het gezoneerd bedrijventerrein Vijf Eiken ligt buiten het onderhavige plangebied.

5 Plansystematiek en bestemmingen

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld op basis van het gemeentelijk Handboek digitale bestemmingsplannen. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Het betreft een gedetailleerd bestemmingsplan.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

Parkeren is niet toegestaan vóór de voorgevel van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit verbod.

5.2.2 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologieën en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen van een aantal bouwregels ontheffing verlenen. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

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 ongelooftwaardig 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. Immers zal een plan met weinig draagvlak 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. 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, ver-

plichtingen 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 onderhavig 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 tervisielegging 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.

7 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om vier grondgebonden woningen te realiseren. Deze locatie maakt deel uit van een grotere ontwikkeling waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan behelst een zodanig kleine afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes' dat noch vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, noch inspraak, conform de gemeentelijke inspraakverordening, heeft plaatsgevonden.

Met dit bestemmingsplan is enkel de vaststellingsprocedure doorlopen.