

**Slotjes, herziening 2
(Van Oldeneellaan 1)**

Gemeente Oosterhout

INZICHT
&
OVERZICHT

Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)

Gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Somnium Real Estate
Postbus 69
4890 AB RIJSBERGEN

Projectnummer : 20110109-01

Status rapport / versie nr. : Definitief 03

Datum : 7 september 2016

Opgesteld door : Ing. M van Strien

Gecontroleerd door : ing. M.M. Kooijman-Bons

Voor akkoord : Ing. M van Strien

Paraaf:



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	3-05-2016	Ontwerp bestemmingsplan	MS	MK
D02	23-05-2016	Geactualiseerd ontwerp bestemmingsplan	MS	MK
D03	7-09-2016	Verwerken nota zienswijzen	MS	MK

INHOUD		blz.
1	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Plangebied: ligging en omvang	3
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
	1.4 Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
	2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	5
	2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	6
	2.2.1 Slotjes Midden	6
	2.2.2 Woongebied tussen Keiweg en Sint Antoniusstraat	8
	2.2.3 Slotjesveld	9
	2.2.4 Het plangebied	10
	2.2.5 Cultuurhistorie	12
3	BELEID	14
	3.1 Rijksbeleid	14
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
	3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	14
	3.2 Provinciaal beleid	15
	3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	15
	3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)	17
	3.3 Gemeentelijk beleid	18
	3.3.1 Structuurvisie	18
	3.3.2 Woonvisie 2011 - 2016	19
	3.3.3 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	19
	3.3.4 Beleidsvisie Externe Veiligheid	20
	3.3.5 Welstandsnota	20
4	BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING	21
	4.1 Planbeschrijving	21
	4.1.1 Ruimtelijke context	21
	4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten	22
	4.1.3 Woontypologie	22
	4.1.4 Architectuur	22
5	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	23
	5.1 Verkeer en parkeren	23
	5.1.1 Verkeer	23
	5.1.2 Parkeren	23

5.2	Wet geluidhinder	24
5.3	Bodem	25
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.4.1	Archeologie	27
5.4.2	Cultuurhistorie	28
5.5	Luchtkwaliteit	28
5.6	Water	29
5.7	Flora en fauna	30
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Milieu	35
5.10	MER-beoordeling	35
5.11	Kabels en leidingen	36
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.1	Het juridische plan	37
6.2	Bestemmingen	37
7	HANDHAVING	39
8	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1.1	Informatieavond	41
8.1.2	Zienswijzen	41
8.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlage

Bijlage 1: Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan "Slotjes, Herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)"

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)', AGEL adviseurs, d.d. 3 mei 2016, kenmerk 20110109-01 D05;
- Bijlage 2: Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Van Oldeneellaan 1 Oosterhout van Wematech Bodem Adviseurs B.V., d.d. 12 november 2015, kenmerk RN50140367.R001-1 definitief;
- Bijlage 3: Waterparagraaf Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1) te Oosterhout, AGEL adviseurs, d.d. 5 september 2016, kenmerk 20110109-01 D05;
- Bijlage 4: Quickscan Flora- en faunawet Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1) te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 10 maart 2016, kenmerk 20110109-01, D03.

1 INLEIDING

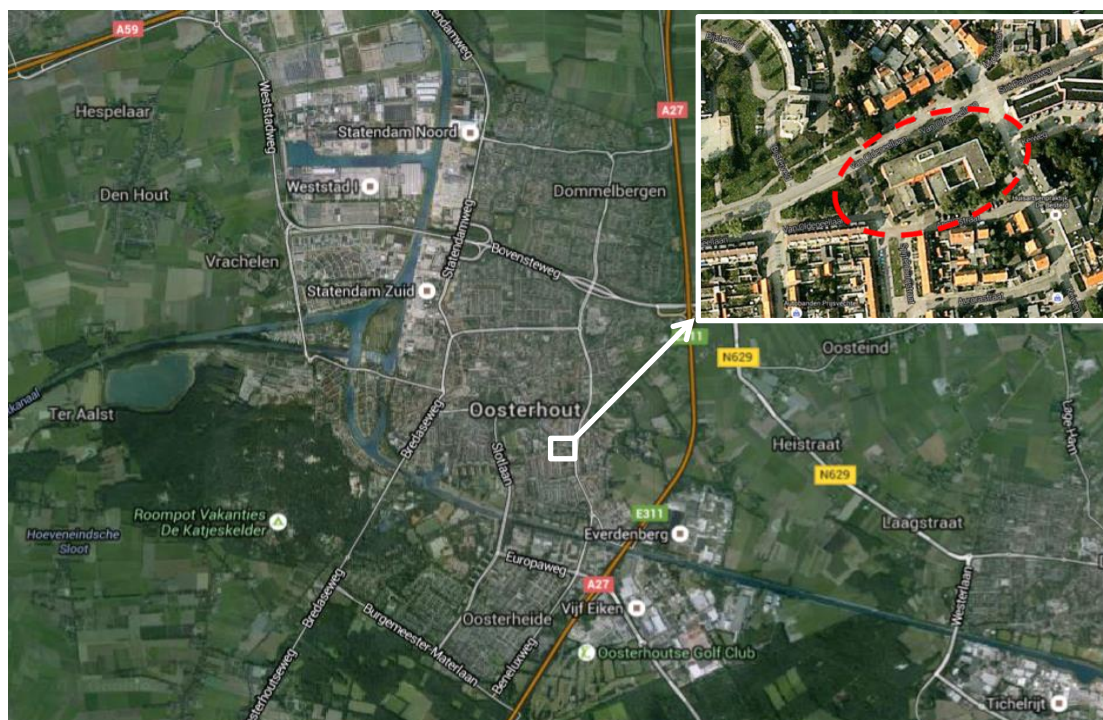
1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het voormalige politiebureau aan de Van Oldeneellaan 1 te Oosterhout. De hier voorgestane ontwikkeling voorziet in de volledig sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 18 grondgebonden woningen en 15 gestapelde woningen (appartementen).

De ontwikkeling van de hier beoogde woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Slotjes'. Om een en ander te kunnen realiseren is het dan ook noodzakelijk dat er voor deze locatie een nieuw planologisch-juridische kader wordt vastgelegd in de vorm van een bestemmingsplan. De gemeente Oosterhout wil medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling en voorziet met het voorliggend bestemmingsplan in een adequate planologisch-juridische regeling.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 800 meter van het centrumgebied van de kern Oosterhout en grenst aan de west- en noordzijde direct aan de Van Oldeneellaan (wijkontsluitingsweg). Deze weg vormt tevens een belangrijke (groen-)structuurdrager, waaraan verschillende maatschappelijke functies gelegen zijn, zoals het gemeentehuis, een basisschool, een buurthuis en een gezondheidscentrum met verpleeghuis. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Keiweg en het in oostelijke richting gelegen woongebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woonwijk 'Slotjes Midden'. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oosterhout.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Slotjes'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout op 22 maart 2011.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met contour plangebied

Het voorliggend plangebied is binnen het vigerend bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen is de ontwikkeling van 33 woningen met de bijbehorende (parkeer-)voorzieningen niet toegestaan. De hier voorgestelde ontwikkeling is daarom in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid;
- In hoofdstuk 4 worden de hier voorgestane ontwikkelingen nader omschreven;
- In hoofdstuk 5 komen de uitgangspunten in relatie tot de milieu (-technische) aspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitwerking nader toegelicht;
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handhaafbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het voorliggend plangebied ligt ingeklemd tussen de, ten noorden gelegen, Van Oldeneellaan en de, ten zuiden gelegen, woonwijk 'Slotjes Midden' en ligt op relatief korte afstand van het ten noordwesten gelegen centrumgebied van Oosterhout.

Het plangebied wordt omringd door woongebieden. Het ten noorden en oosten gelegen woongebied is eerder tot ontwikkeling is gekomen dan het ten zuiden gelegen woongebied 'Slotjes Midden'. Hierdoor hebben de woningen hier een meer individuele uitstraling dan de sterk planmatig opgezette woonwijk 'Slotjes Midden'.

De Van Oldeneellaan sluit in westelijke richting aan op de Slotlaan, welke één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van het centrumgebied vormt. Aan de oostzijde sluit de Van Oldeneellaan, via de Sint Paulusweg aan, op de Sint Antoniusstraat. Zowel de Slotlaan als de Sint Antoniusstraat vormen een van de belangrijkste noord-zuid verbindingen van de kern Oosterhout over het Wilhelminakanaal en hebben hierdoor een belangrijke verkeersfunctie. Doordat de Van Oldeneellaan de verbindingsweg vormt tussen de Slotlaan en de Sint Antoniusstraat heeft ook deze weg een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende wijken.

De Van Oldeneellaan heeft een ruim en groen karakter en fungeert als één van het groene uitlopers van het groene gebied tussen het gemeentehuis en het centrumgebied. Slotjesveld is onderdeel van dit groene gebied en ligt ten noorden van de Van Oldeneellaan (ten noordwesten van het voorliggend plangebied). Nabij de Van Oldeneellaan zijn verschillende maatschappelijk voorzieningen geclusterd. Zo zijn hier het gemeentehuis, het buurthuis, de basisschool, een sporthal en een kinderdagverblijf gesitueerd. Het voormalig politiebureau maakte, op enige afstand, onderdeel uit van dit cluster van maatschappelijke functies in het centrum van Oosterhout.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Rond het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden, die ieder een eigen ruimtelijke structuur kennen. Zoals beschreven betreft het hier:

1. de woonwijk Slotjes Midden ten zuiden van het plangebied;
2. het woongebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat ten noorden en oosten van het plangebied;
3. het ten westen gelegen Slotjesveld met de woningen langs de Bijsterveld.



2.2.1 Slotjes Midden

De woonwijk Slotjes Midden is gerealiseerd in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. Slotjes Midden is een ruim opgezette, groene buurt, met een heldere stedenbouwkundige structuur. De buurt wordt gekenmerkt door een rationele verkaveling, waarin rechte straten worden begeleid door relatief lange blokken van aaneengebouwde woningen of appartementengebouwen.

De grondgebonden woningen in Slotjes Midden hebben overwegend een hoogte van twee bouwlagen met een kap. De bebouwing is opgetrokken uit rode bakstenen met rode pannen. De onderstaande afbeelding toont de bebouwing direct ten zuiden van het voorliggend plangebied.



Direct ten westen van het plangebied zijn de woningen, welke grenzen aan de Van Oldeneellaan, aan het begin van deze eeuw gebouwd. Deze woningen zijn als vervanging van woning uit de vorige eeuw opgericht. Hiermee is de stedenbouwkundige structuur van de wijk intact gebleven. De woningen zorgen voor een moderne uitstraling langs de Van Oldeneellaan en voldoen meer aan de eisen van deze tijd. Samen met de bouw van de appartementen en woningen bij de Sint Paulusweg en Sint Paulushof (voormalige gemeentewerf) voorziet de wijk Slotjes steeds meer in een breed scala van verschillende woningen en voorzieningen, zowel in de koop- als in de huursector.

Voor genoemde woningen langs de Van Oldeneellaan zijn, overeenkomstig de bestaande woningen, eveneens opgetrokken uit rode bakstenen. De woningen zijn opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak, waarbij de kozijnen in de plint van de woningen zijn geaccentueerd door de toepassing van lichte, betonnen elementen en witte kozijnen. De onderstaande afbeelding toont de bebouwing direct ten westen van het plangebied.



2.2.2 *Woongebied tussen Keiweg en Sint Antoniusstraat*

Ten noorden en oosten van het plangebied is een woongebied gelegen dat een eigen karakter en bebouwingskarakteristiek kent. Dit gebied wordt ingeklemd tussen Keiweg en de Sint Antoniusstraat.

De Keiweg betreft één van de oorspronkelijke bebouwingslinten waarlangs Oosterhout zich heeft ontwikkeld. Deze structuur loopt vanaf Rijen, in noord-westelijke richting, via de Keiweg richting de Markt (centrum). Rond 1900 was aan deze weg al verspreid bebouwing aanwezig. Ook langs het huidige tracé van de Sint Antoniusstraat bevonden zich in die periode reeds enkele gebouwen.

In de periode vanaf 1900 is het gebied verder ontwikkeld. Langs de Keiweg en de Sint Antoniusstraat heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Dit in tegenstelling tot het tussenliggende gebied, dat meer planmatig is ontwikkeld. Het gebied kent dan ook een afwisselend beeld in bebouwingstypologie, materiaalgebruik en bouwhoogte.

Direct ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Van Oldeneellaan zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen aanwezig, welke zijn opgetrokken uit rode bakstenen met rode dakpannen op de kap. Deze bebouwing is opgericht in de jaren 60 van de vorige eeuw en bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. De onderstaande afbeeldingen toont de bebouwing direct ten noorden van het plangebied.



Direct ten oosten van het plangebied, op de kruising van de Van Oldeneellaan met de Keiweg, is een modern appartementengebouw aanwezig. Deze bebouwing heeft een eigentijdse vormgeving en is opgetrokken uit rode bakstenen, waarbij ter hoogte van de kruising een accent is gegeven aan het trappenhuis. Verder in zuidelijke richting, eveneens ten oosten van het plangebied, is een rijksmonument (voormalige boerderij) gelegen, welke aan de historische ontwikkeling van de Keiweg als bebouwingslint herinnert. De navolgende afbeelding toont het appartementengebouw met op de achtergrond (rechts) het rijksmonument.



2.2.3 Slotjesveld

Het ten westen gelegen Slotjesveld is een groen gebied dat, in combinatie met het stadspark aan de noordzijde een karakteristieke open en groene plek vormt aan de zuidzijde van het centrum. De groene, open ruimte van het Slotjesveld geeft het gebied een bijzonder karakter, mede in relatie tot de bewaard gebleven Slotje Huize Limburg, Slotje Brakestein en Slotje Beveren aan de Ridderstraat.

De (maatschappelijke) bebouwing rondom Slotjesveld wordt voornamelijk gekenmerkt door bebouwing in een grote korrel. Het meest kenmerkende gebouw is het gemeentehuis bestaande uit drie bouwlagen. Dit gebouw vormt de bebouwingswand van het groene veld/parkeerterrein van Slotjesveld. Dit veld wordt in combinatie met het parkeerterrein gebruikt voor de kermis, het circus of voor andere evenementen. Ten oosten van het gemeentehuis zijn diverse andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De onderstaande afbeelding geeft een weergave van de hier aanwezige maatschappelijke functies.



De bebouwing aan de noordzijde van de Van Oldeneellaan bestaat uit relatief grootschalige bouwmassa's, die overwegend zijn voorzien van een plat dak. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 3 en 12 meter.

De groenstructuur van Slotjesveld volgt het verloop van de Van Oldeneellaan tot aan het voorliggend plangebied, welke bestaat uit een groenstrook aan weerszijden van de weg. Hierdoor heeft de Van Oldeneellaan ter hoogte van het voorliggend plangebied een open en groen karakter. De onderstaande afbeelding toont het zicht op de Van Oldeneellaan ter hoogte van het voorliggend plangebied.



2.2.4 Het plangebied

Het voorliggend plangebied is in de huidige situatie ingericht ten behoeve van het voormalige politiebureau. De bebouwing bestaat uit overwegend twee bouwlagen met een plat dak en is op enige afstand van de Van Oldeneellaan gesitueerd. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde van de bebouwing een open ruimte, welke een groene invulling kent met veel opgaande begroeiing en aansluit bij de groenstructuur van de Van Oldeneellaan. De hoofdentree van het pand is gelegen aan de zijde van de Van Oldeneellaan, terwijl aan de achterzijde van het pand, aan de Apollostraat, zich de dienstingang bevindt.



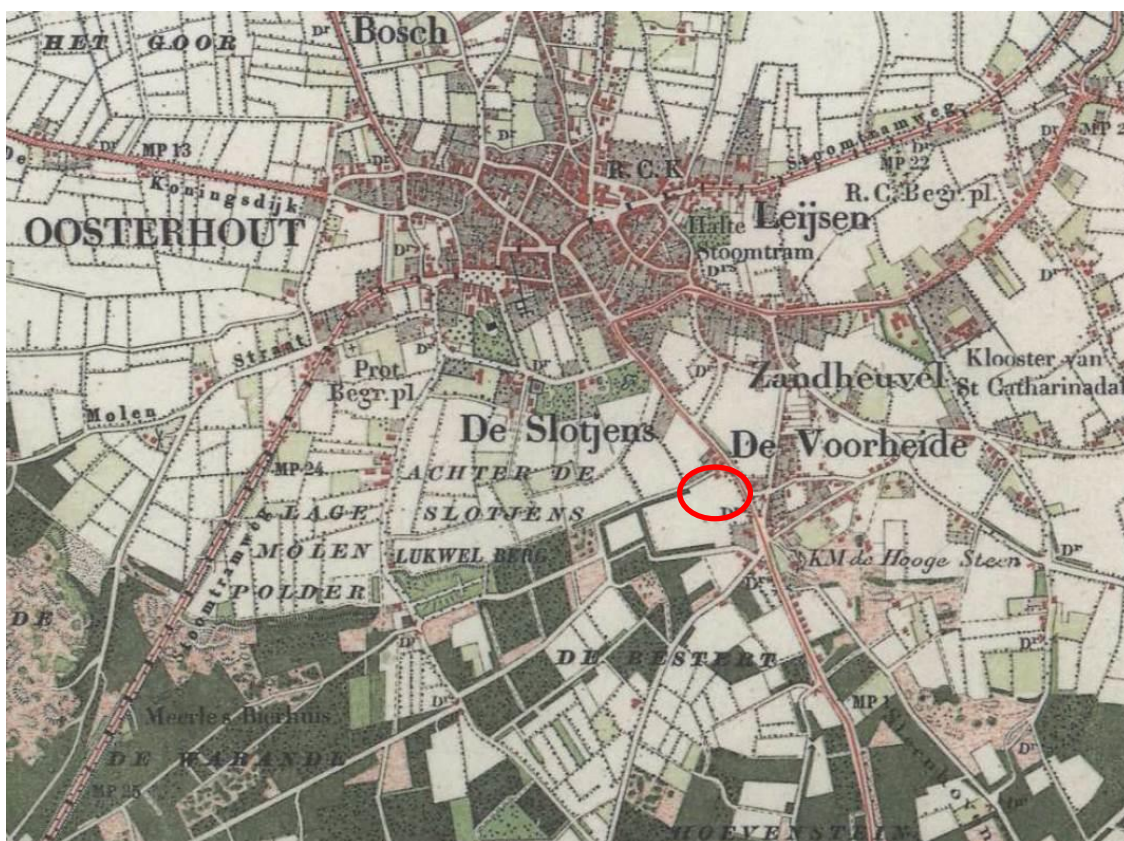
Aan de achterzijde van het plangebied grenst de bebouwing van het voormalige politiebureau, aan de westzijde van de Apollostraat, direct aan de openbare ruimte. Aan de oostzijde van de straat ligt een groenstrook, welke via de Keiweg aansluit op de groenstructuur van de Van Oldeneellaan. Daarnaast is er over de totale lengte van de Apollostraat een bomenrij aanwezig. De woonbebouwing aan de Apollostraat, tegenover het politiebureau, grenst direct aan de openbare ruimte en heeft geen voortuin. Hierdoor heeft deze woonstraat een relatief stenig karakter. Aan de woonstraat bevindt zich zoals gezegd tevens de dienstingang van het voormalig politiebureau. Verder zijn aan de Apollostraat verschillende (haakse) parkeerplaatsen gelegen, welke zijn opgericht ten behoeve van de bewoners van de aangrenzende wijk Slotjes Midden en de bezoekers van het (voormalig) politiebureau. De onderstaande afbeelding toont het zicht op de Apolloweg en de achterzijde van het (voormalig) politiebureau.



Het plangebied maakte door haar voormalige maatschappelijke functie en de inbedding in de groenstructuur vanaf het Slotjesveld, in functioneel opzicht (op enige afstand), onderdeel uit van het cluster van maatschappelijke functies van het Slotjesveld. Nu het plangebied haar maatschappelijke functie heeft verloren, betreft de functie tussen de rondom gelegen woonbebouwing een 'vreemde eend in de bijt'.

2.2.5 Cultuurhistorie

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiierend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19^e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Oosterhout rond 1900 met indicatieve weergave plangebied

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. Eén van deze hoofdwegen werd gevormd door de Keiweg, welke direct ten oosten van het voorliggend plangebied is gelegen.

Het deel van het Wilhelminakanaal binnen de gemeente Oosterhout was reeds in 1915 gereed. Daarnaast werd in de periode tussen 1912 en 1915 het Markkanaal aangelegd, welke de verbinding vormt tussen de Mark en het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal werd voltooid in 1924 en maakte verdere industrialisatie mogelijk. In 1919 werd de eerste haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier hebben enkele betonfabrieken zich gevestigd.

Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19^e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden, ten zuiden van de kern, de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige en planmatige uitbreidingen van Oosterhout. Tot die tijd had Oosterhout voornamelijk een kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei doorgemaakt. Het Slotjesveld ten zuiden van de Ridderstraat en de hier aanwezige parken, bleven vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld.

Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden. De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden.

Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaierende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken en het Wilhelminakanaal. Hierdoor zijn de routes vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen. Zoals reeds aangegeven maakt de Keiweg (direct ten oosten van het plangebied) onderdeel uit van deze historische routes. Het historische ontstaan van deze weg is mede herkenbaar door de aanwezigheid van diverse monumentale gebouwen aan deze weg. Zo is direct ten zuidoosten van het voorliggend plangebied aan Keiweg 161 een rijksmonument aanwezig. Het betreft hier een pand dat zijn huidige vorm heeft gekregen in de eerste helft van de 19e eeuw, maar wellicht al vroeg 18e eeuw is gebouwd (zie onderstaande afbeelding).



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Met ingang van 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro, lid 2 het volgende bepaald:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Trede 2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Trede 3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Dit kader wordt de duurzaamheidsladder genoemd.

De aspecten die hier genoemd worden, moeten betrokken worden bij het opstellen van plannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In dit kader wordt het volgende opgemerkt:

- Ad trede 1: Het beoogde woningbouwprogramma voldoet aan de actuele regionale behoefte. De woningbouwlocatie maakt al lange tijd (ca. 10 jaar) deel uit van een overzicht van locaties die voor transformatie in aanmerking komen. De huidige woningmarkt vraagt om grondgebonden woningen in de beoogde prijsklasse tot € 235.000,-.

Daarnaast omvat het voorliggende plan appartementen in de huurcategorie onder de liberalisatiegrens en in het goedkope koopsegment. Dit plan sluit daarmee goed aan op de behoefte aan goedkopere woningen. Ten slotte is de betreffende locatie opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden

Ad trede 2: Binnen de voorliggende planontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling ten behoeve van de transformatie van een reeds bebouwde locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van de tweede trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

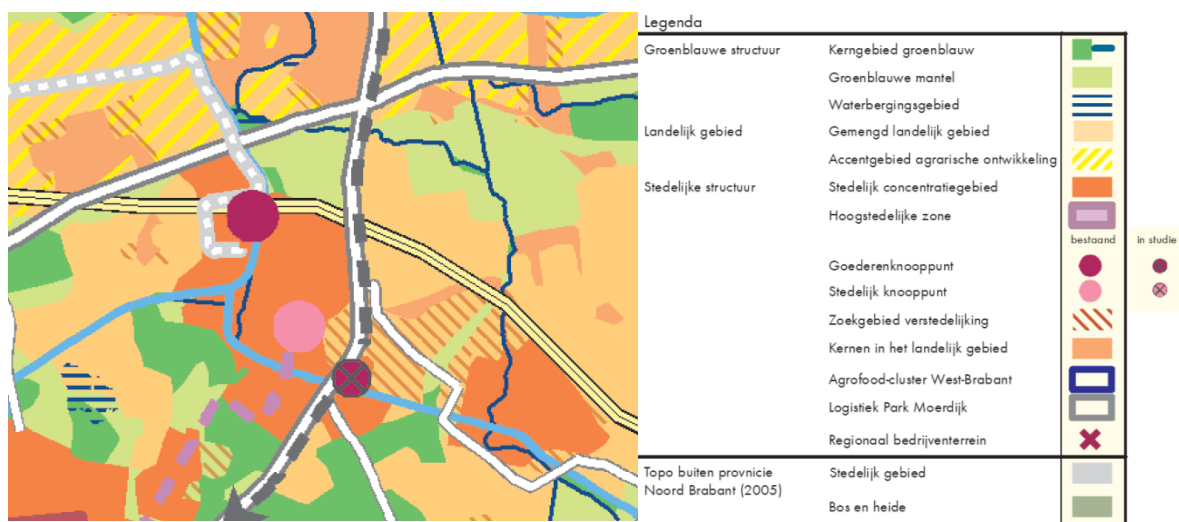
In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogte bestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met betrekking tot de functie 'Wonen' vangt het stedelijk concentratiegebied per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

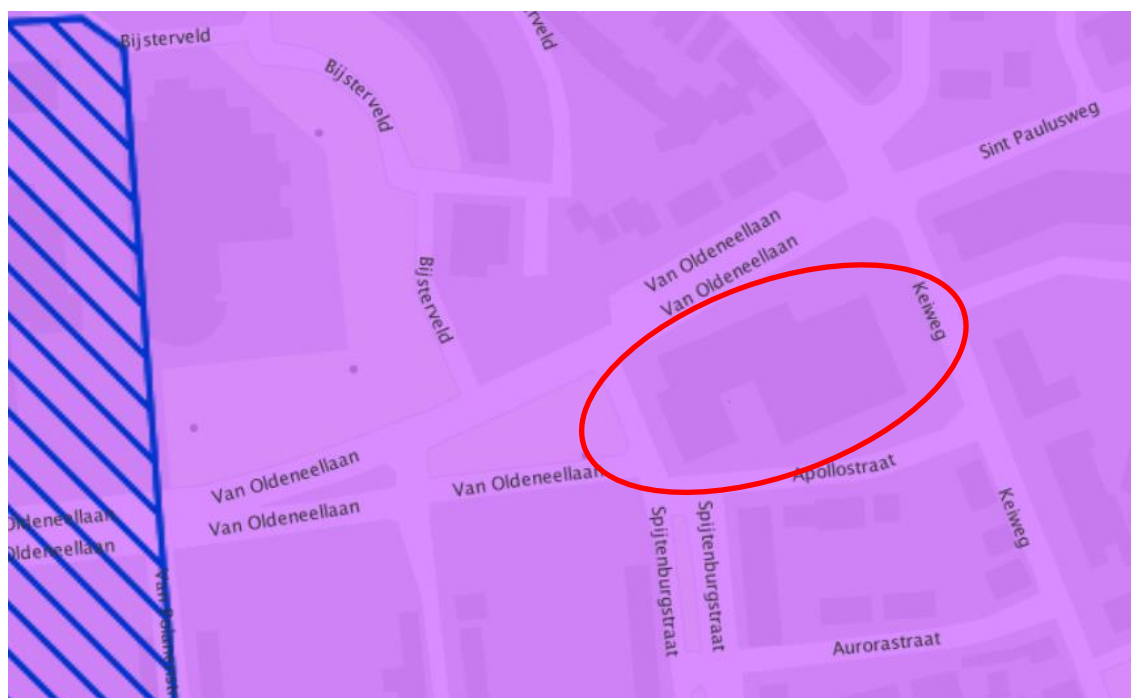
De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening aanpassen.

In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014



Op het plangebied is de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' van toepassing.

Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel zijn hier, op basis van de regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (zie navolgende passage), een aantal voorwaarden over zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

De ontwikkeling van de hier beoogde woningen past binnen de doelstellingen die de provincie hieraan stelt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Door de gemeenteraad is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van de structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de Structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur wil omgaan met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven vormt deze visie mede het gemeentelijk toetsingskader.



Verbeelding Structuurvisie Oosterhout

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven. Aangezien de onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van woningen, wordt in deze paragraaf enkel ingegaan op de relevante en aan het plangebied gelieerde thema's.

Op de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand woongebied, binnen het thema 'Wonen en leefbaarheid'. Volgens de actuele afspraken, geldend voor de periode 2012 tot 2020, met een doorkijk naar 2030, mag Oosterhout een woningbouwprogramma realiseren van in totaal 3.035 woningen. Dit betreft de toevoeging aan de woningvoorraad. Vervangende nieuwbouw in het kader van herstructurering is hierin niet meegenomen. In de Structuurvisie wordt beschreven dat voor de wijk Slotjes-Midden sprake is van een omvangrijke herstructureringsopgave op het gebied van woningbouw. Het voorliggend plangebied kan worden aangemerkt als onderdeel van deze herstructureringsopgave. Daarnaast is het voorliggend plangebied binnen de Structuurvisie expliciet opgenomen in de lijst van actuele projecten. Het realiseren van de hier beoogde 33 woningen past binnen het woningbouwprogramma en het beleid van de gemeente Oosterhout en voorziet aldus in een behoefte naar nieuwe woningen.

3.3.2 Woonvisie 2011 - 2016

Doel van de Woonvisie 2011 – 2016 is om, via een gevarieerd aanbod van woningen, ervoor te zorgen dat Oosterhout een aantrekkelijke woongemeente blijft voor alle inwonersgroepen. De inwoners handelen kritischer op de woningmarkt en vragen steeds meer om maatwerk. Dit vraagt om meer flexibiliteit, oftewel meer consument- en vraaggericht werken vanuit de ontwikkelende partijen.

Met behulp van de Woonvisie wil de gemeente Oosterhout onder andere de woonsituatie van de doelgroepen starters, senioren, arbeidsmigranten en statushouders verbeteren. De thema's (collectief) particulier opdrachtgeverschap, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerking krijgen specifieke aandacht om de kwaliteit van het wonen te behouden of te verbeteren.

Het voorliggende plan voorziet onder meer in de ontwikkeling van goedkopere huur- en koopwoningen (appartementen) en zet hiermee onder andere in op de ontwikkeling van woningen voor starters. Op deze wijze wordt aangesloten bij de, in de woonvisie genoemde, doelgroepen en doestellingen.

3.3.3 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd.

Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan.

Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke

inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van deze erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen van een passende regeling krijgen.

Onder paragraaf 5.4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.4 Beleidsvisie Externe Veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 1 november 2010 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente Oosterhout kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Er zijn twee gebiedstypen:

- Risicoluw gebied;
- Risico-intensief gebied.

Het plangebied is gelegen in risicoluw gebied. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. Bij bestaande risicovolle inrichtingen worden de noodzaak en mogelijkheden tot aanpassing van de milieuvergunning onderzocht. Rond risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten.

De relevante onderdelen uit deze beleidsvisie zijn betrokken bij de beoordeling van het aspect 'Externe veiligheid', zoals beschreven in paragraaf 5.8 van de voorliggende toelichting.

3.3.5 Welstandsnota

De gemeenteraad van Oosterhout heeft met ingang van 1 oktober 2015 de welstandregels afgeschaft. Een nadere toetsing van het plan aan dit beleidskader is dan ook niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan.

4 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

4.1 Planbeschrijving

4.1.1 Ruimtelijke context

Het voorliggend plangebied maakt in ruimtelijk opzicht onderdeel uit van de woonwijk Slotjes Midden. Deze wijk bestaat voornamelijk uit woningbouw uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw, kenmerkend voor deze periode is de grootschalige seriematige bouw waarbij de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten gebaseerd zijn op de CIAM-gedachten: licht en ruimtelijke van opzet met een stedenbouwkundige stempel- en strokenverkavelingen en een collectieve uitstraling.

Aan de Keiweg, direct ten zuidoosten van de planlocatie staat een rijksmonument (gerestaureerde boerderij). Deze boerderij laat duidelijk zien dat de Keiweg behoort tot de historische structuren van Oosterhout. Naast het rijksmonument (aan de zuidzijde) staat een modern wit gepleisterd kubistisch gebouw (medisch centrum). Aan de andere zijde (noordzijde) van het rijksmonument staat een appartementengebouw van rond de laatste eeuwwisseling. Aan de westzijde van het plangebied zijn, in het kader van de totale herstructurering van Slotjes Midden, recent moderne woningen aan de Van Oldeneellaan gerealiseerd. Met de onderhavige ontwikkeling wordt de herstructurering aan de Van Oldeneellaan verder in oostelijke richting doorgezet. De reeds ingezette herstructurering heeft betrekking op het vernieuwen van een deel van het woningbestand van Slotjes Midden (met name portiekflats) en de herinrichting van het openbaar gebied (straten en openbaar groen). Op deze wijze wil de gemeente Oosterhout de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de wijk vergroten. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze uitgangspunten.

Tenslotte staan de overzijde van de planlocatie aan de Van Oldeneellaan nog enkele woningen uit de wederopbouwtijd. Deze ruimtelijke context is reeds uitvoerig beschreven in hoofdstuk twee van de voorliggende toelichting.



4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Op basis van de ruimtelijke context kan worden gesteld dat de planlocatie verschillende gezichten heeft. Enerzijds de wederopbouwperiode van de wijk Slotjes en anderzijds de Van Oldeneellaan en de stedelijke vernieuwing. Het voorliggende plan zoekt aansluiting bij deze stedenbouwkundige en architectonische kenmerken.

De hier voorgestane ontwikkeling zoekt aansluiting bij de oost-west oriëntatie van de Van Oldeneellaan. De bebouwing aan de westzijde van het plangebied wordt in overeenstemming met aan deze zijde gelegen nieuwbouwwoningen aan de Van Oldeneellaan, gerealiseerd in 3 bouwlagen met plat dak. De bebouwing bestaat hier uit maximaal 15 gestapelde woningen (appartementen). Hiermee wordt aangesloten bij de hier reeds ingezette stedelijke vernieuwing en beeldkwaliteit aan de Van Oldeneellaan. Het appartementengebouw vormt de ruimtelijke en fysieke beëindiging van het brede groene profiel aan de zuidzijde van de Van Oldeneellaan. Dankzij de wandvorming van het gebouw wordt de beleving van het groen ten westen van het plangebied in positieve zin beïnvloed.

Voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen aan de noord-, oost- en zuidzijde, wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristiek van de aangrenzend woonwijk Slotjes Midden. De hier beoogde woningen bestaan dan ook uit woningen, welke in hun massa en vorm aansluiting zoeken bij de karakteristiek van het gebied. Hierbij worden de woningen aan de oostzijde (Keiweg) zo gesitueerd dat het brede profiel ter hoogte van het rijksmonument gehandhaafd blijft.'

De woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn evenwijdige aan de weg gepositioneerd en refereren architectonisch naar de woningen aan de overzijde van de Van Oldeneellaan. Zo wordt de verbinding gecreëerd tussen de twee gezichten van het plangebied.

4.1.3 Woontypologie

Zoals aangegeven worden aan de westzijde van het plangebied maximaal 15 gestapelde woningen/appartementen gerealiseerd. De bebouwing bestaat hier uit drie bouwlagen, waarmee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing langs de Van Oldeneellaan. Aan de overige zijde van het plangebied worden aaneengebouwde grondgebonden woningen gerealiseerd.

De doelgroepen van de voorgestane woningbouwplannen bestaan uit starters en doorstromers. Het beoogde programma kent hiermee een prijsklasse van goedkoop tot middelduur.

4.1.4 Architectuur

De architectuur van de hier voorgestane bebouwing, zal in aansluiting op de karakteristieken van de woonwijk Slotjes Midden, eigentijds zijn. Dit betekent dat het exterieur van de nieuwbouw voor wat betreft de materialen en kleurstellingen afgestemd zal worden op die van de bebouwing in de omgeving en de karakteristiek van Slotjes Midden.

5 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Op basis van het vigerend beleid worden verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld aan de voorgestane ontwikkeling. Naast de in hoofdstuk 3 beschreven eisen, worden er vanuit de diverse milieu(-technische)aspecten eveneens voorwaarden gesteld. Onderstaand worden de diverse relevante aspecten beschreven.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

De Van Oldeneellaan heeft een functie die tussen een ontsluitingsweg en erftoegangsweg (30 km zone) in ligt. In verband met evenementen in het centrum van Oosterhout en een gehele of gedeeltelijke afsluiting van de Ridderstraat (centrumring) wordt de Van Oldeneellaan met regelmaat opgenomen in de omleidingsroute rondom het centrum.

Ook de HOV-buslijnen rijden tijdens een afsluiting van de Ridderstraat over de Van Oldeneellaan. De inrichting van de straat moet afgestemd zijn op deze functies. De Van Oldeneellaan zal om deze reden niet als een 30 km-straat worden aangeduid en ingericht.

5.1.2 Parkeren

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van het op dit moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid (Stilstaan in de toekomst). De parkeernorm voor de geplande woningen op deze locatie (buiten de centrumtangente) in de categorie middelduur is, op grond van de nota "Stilstaan in de toekomst", 1,9 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor de woningen in de categorie goedkoop is, op basis van genoemde nota, 1,7 parkeerplaats per woning. De afgeleide parkeerbehoefte voor het voorliggende plan is 60 parkeerplaatsen.

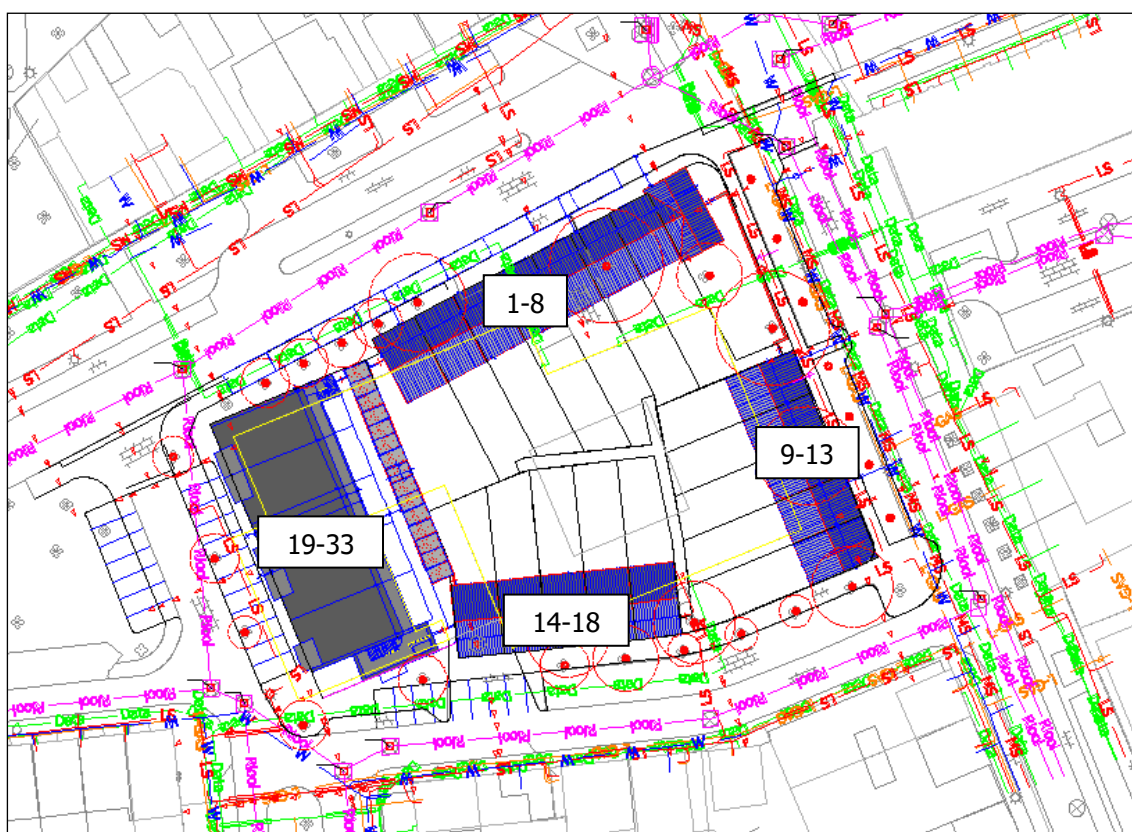
De benodigde parkeercapaciteit wordt nagenoeg geheel opgelost in het openbaar gebied, enerzijds door een aantal nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen en anderzijds door een aantal bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied toe te rekenen aan deze herontwikkeling.

Ten slotte is het relevant om op te merken dat op basis van een in 2014 uitgevoerd parkeeronderzoek is gebleken dat er, in de omgeving van de planlocatie, een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is. Deze overcapaciteit ligt met name in de Apollostraat en aan de noordzijde van de Van Oldeneellaan en in beperkte mate in de Keiweg.

5.2 Wet geluidhinder

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de hier beoogde ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaii Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)', d.d. 3 mei 2016, met kenmerk 20110109-01 D05. Dit onderzoek is als separate bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat de blokken 1-8 en 19-33, welke onderstaand zijn aangeduid, als eerste zullen worden gerealiseerd. In die situatie blijkt dat, rekening houdend met de afscherming, bij de overige 2 blokken zal dan worden voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. In de Regels is geborgd dat deze blokken alleen mogen worden gebouwd indien de geluidbelasting op de gevel van een woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.



De geluidbelasting op de gevel van een woning ter plaatse van de blokken 1-8 en 19-33 bedraagt voor het plangebied maximaal 60 dB vanwege de Van Oldeneellaan en 49 dB vanwege de St. Paulusweg (beide na toepassen wettelijke aftrekcorrectie). Bij 16 van de 33 woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk voor de blokken 1-8 en 19-33 vanwege beide genoemde wegen indien geen geluidreductiemaatregelen mogelijk zijn. Daarom is een maatregelenonderzoek uitgevoerd.

Maatregelenonderzoek

Onderzocht is of er mogelijkheden zijn om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen. Onderzocht zijn de verlaging van de maximum toegestane snelheid, het toepassen van een stiller wegdek of een geluidscherm en een andere inrichting van het plangebied.

Uit dat onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te beperken niet doelmatig zijn. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. In het onderzoek is aangetoond dat de cumulatie voor de betreffende gevel niet zal leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Dat leidt niet tot een andere afweging voor de hogere grenswaarde.

Woon- en leefklimaat

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling en de omliggende bestaande woningen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Daaruit is gebleken dat er bij de woningen sprake is van een hoge geluidbelasting (ca. 65 dB, zonder aftrekcorrectie) vanwege de Van Oldeneellaan, die als tamelijk slecht moet worden gekarakteriseerd.

Gelet op het algemene belang van herontwikkeling van de locatie voor woningbouw wordt de geluidbelasting aanvaardbaar geacht. Daarbij is van belang dat bij alle 16 hoogbelaste woningen ten minste ook een geluidluwe gevel aanwezig zal zijn die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bouwbesluit

Omdat in dit stadium van het plan er geen gedetailleerde gegevens over de gevelindeling beschikbaar zijn, valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect akoestiek geen belemmeringen bestaan ten aanzien van hier beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodem

In opdracht van Somnium Real Estate B.V. is een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Van Oldeneellaan 1 te Oosterhout. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en de reeds bekende situatie van bodemverontreiniging ten gevolge van de voormalige brandstofopslag. Op basis van het onderzoek is vastgesteld wat de actuele verontreinigingssituatie is en in welke mate de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Van Oldeneellaan 1 Oosterhout', d.d. 12 november 2015 met kenmerk RN50140367.R001-1 definitief, die als separate bijlage aan het voorliggend plan is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat, zoals eerder van deze locatie bekend, er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als gevolg van de opslag van brandstofproducten ter plaatse van de in de bodem aanwezige (buitengebruik gestelde) brandstoftank. Als gevolg hiervan zijn in zowel de grond als in het grondwater overschrijdingen van de interventiewaarden met minerale olie en vluchtige aromaten aanwezig. De verontreinigingen worden aangemerkt als historische verontreinigingen. Tevens is sprake van een lokale spot van een zinkverontreiniging in de bovengrond, die zeer waarschijnlijk geen geval van ernstige verontreiniging betreft. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is sanering van de bodem noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat de bodem functioneel gesaneerd wordt, zodanig dat de bovengrond aansluit bij de binnen het voorliggend bestemmingsplan beoogde woonfunctie. Verder dient voor de verontreiniging in de ondergrond te worden voldaan aan trede 2, waarbij nog sprake kan zijn van een kleine restverontreiniging. Het voornemen is om in de ondergrond alle sterk verontreinigde grond weg te nemen, zodanig dat hiermee een voorwaarde wordt gecreëerd voor het bereiken van een stabiele eindsituatie zonder beperkingen voor het gebruik van de locatie.

Als saneringsmethode ligt daarom een ontgravingvariant in combinatie met een grondwateronttrekking voor de hand. Deze kan aansluitend, en gecombineerd met de sloop, worden uitgevoerd. De zinkverontreiniging is waarschijnlijk beperkt van omvang en bevindt zich binnen de contouren van een te saneren oliespot (spot A) en wordt begrensd door het onder kelderde deel van het gebouw. Alvorens met de sanering wordt begonnen, wordt de zinkverontreiniging nader afgeperkt en wordt geverifieerd of het hier een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Ongeacht de omvang en de ernst van de verontreiniging worden zodanige sanerende maatregelen genomen, dat de bovengrond aan de beoogde functie voldoet.

De wijze van sanering wordt vastgelegd in een nader op te stellen saneringsplan. Op basis van de huidige gegevens heeft de initiatiefnemer reeds een realistisch beeld van omvang van de saneringsopgave en de hieruit voortvloeiende financiële verplichtingen. De economische haalbaarheid van het plan is hiermee niet in het geding.

Uitwerking saneringsplan

Met de inwerkingtreding van de Wabo is de bouwvergunning overgegaan van de Woningwet naar de Wabo en geïntegreerd in de omgevingsvergunning. De gemeente heeft een aanhoudingsplicht voor beslissingen op aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw (bouwvergunning). Hieruit volgt dat een omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat met het saneringsplan is ingestemd (of is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is). Op deze wijze is verzekerd dat de noodzakelijke saneringswerkzaamheden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Het noodzakelijke saneringsplan zal, ten behoeve van de bouwaanvraag, worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. De noodzakelijke saneringswerkzaamheden worden tijdens de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van het plangebied uitgevoerd.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

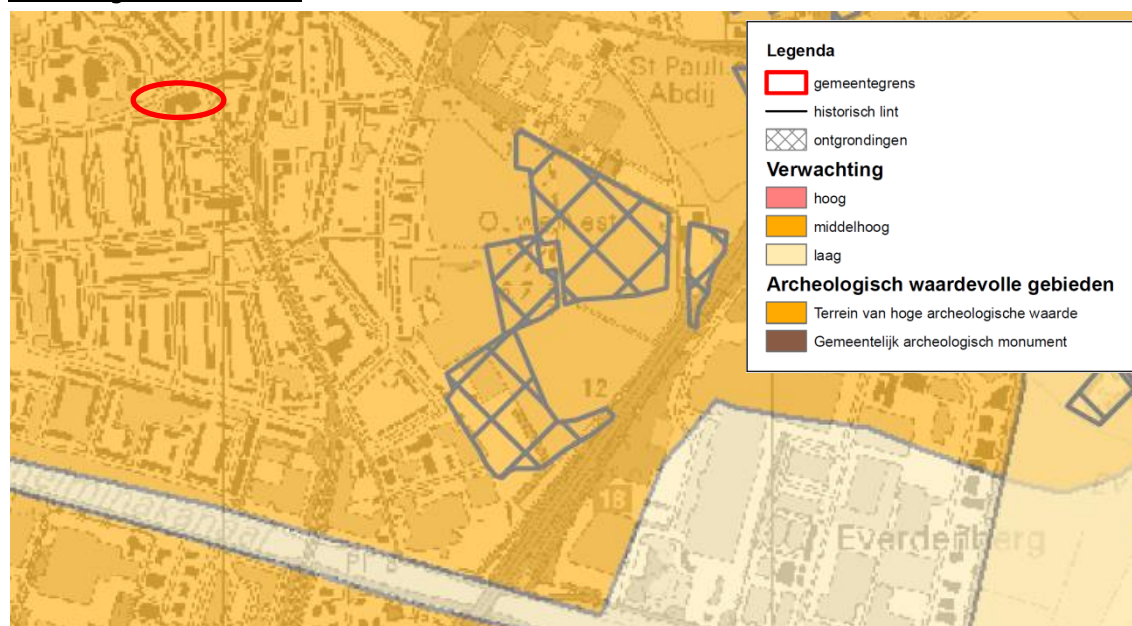
5.4.1 Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die is vastgesteld in januari 2009, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie voor de periode van 2008 tot 2018 vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). In de nota is vastgelegd hoe monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed, door cultuurhistorie als volwaardig belang mee te nemen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen.

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 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.

Archeologische waarden.



Zoals de bovenstaande afbeelding toont is op de archeologische beleidskaart het voorliggend plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

In gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden geldt dat indien een bodemingreep een oppervlak heeft van 100 m² of meer en dieper is dan 0,5 meter onder maaiveld, een omgevingsvergunning verplicht is.

In de omgeving van het voorliggend plangebied zijn echter reeds diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd, welke een wisselend beeld geven van de archeologische waarde. Bij een onderzoek voor de gymzaal op het Bijsterveld is bijvoorbeeld een compleet bijgebouw uit de ijzertijd aangetroffen. Bij een ander onderzoek in het kader van rioleringswerkzaamheden in die zelfde hoek werd een vrij vlak en egaal paleorelief aangetroffen waar de bouwvoor alles heeft afgevlakt. Op basis van dit laatste onderzoek en het feit dat de bouw van het politiebureau nodige verstoring van de bodem heeft veroorzaakt, leidt tot het gemeentelijk standpunt dat er geen archeologische waarden in de bodem te verwachten zijn. De verwachtingswaarde wordt voor het voorliggend plangebied dan ook bijgesteld tot 'laag'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk uitgevoerd hoeft te worden. Wel blijft de meldingsplicht op grond van de Monumentenwet te allen tijde van kracht.

5.4.2 *Cultuurhistorie*

Bij bestudering van de Waardenkaart voor historische geografie, welke onderdeel is van de Erfgoedkaart, is gebleken dat de Keiweg een historische ontsluitingsroute is van de kern Oosterhout. Deze weg heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Binnen het voorliggend plangebied zijn verder geen cultuurhistorische objecten of monumenten aanwezig.'

5.5 **Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van 33 nieuwe woning zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert dan ook geen relevante bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.6 Water

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld waarin op beknopte wijze wordt ingegaan op de (eventuele) invloeden, welke de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen/voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1) te Oosterhout', d.d. 5 september 2016 met kenmerk 20110109-01 D05, welke als separate bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan is toegevoegd.

Algemeen

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard en beslaat ca. 3.475 m². De maaiveldhoogte bedraagt ca. 5,95 m +N.A.P. In de Van Oldeneellaan, Spijtenburgstraat en Apollostraat ligt een gemengd rioolstelsel en in de Keiweg ligt een gescheiden rioolstelsel. Beide rioolstelsels zijn in beheer bij de gemeente Oosterhout.

Planontwikkeling

Als gevolg van de hier voorgestane ontwikkeling treedt binnen het plangebied een wijziging op in het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. De wijziging in het verhard en onverhard oppervlak is weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlakteverdeling.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Dakoppervlak	1.689	1.490
Verharding	376	658
Groen/ onverhard	1.408	0
Tuin: - Onverhard (50%)	0	746
- Verhard (50%)		745
Totaal	3.473	3.473

Op basis van deze gegevens is sprake van een verhardingstoename van 828 m² (huidig (2.065 m²) – toekomstig (2.893 m²)).

Waterbezwaar (RWA)

Conform het beleid van de gemeente moet worden uitgegaan van een te compenseren verhard oppervlak van 2.893 m². Voor het plangebied betekent dit, dat de benodigde berging (2.893 m² * 0,04 m =) 116 m³ bedraagt.

Conform de gemeentelijke uitgangspuntennotitie zal er een nieuw infiltratieriool ø400 mm in de Apollostraat, Spijtenburgstraat en van Oldeneellaan worden aangelegd. Het nieuwe infiltratieriool sluit aan op het regenwaterriool in de Keiweg. Het overige water, wat niet in het infiltratieriool ø400 mm geborgen kan worden, zal overstorten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Op basis van de watertoets blijkt dat binnen het plangebied, per dag 9,9 m³ vuilwater wordt "geproduceerd". Het vuilwater wordt doormiddel van een gescheiden rioolstelsel aangesloten op het omliggende GEM- en DWA-stelsel in de van Oldeneellaan, Spijtenburgstraat en Apollostraat. De verdere uitwerking wordt in samenspraak met de gemeente Oosterhout uitgewerkt in een rioleringsplan.

Materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde watertoets worden verschillende maatregelen benoemd, waarmee wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden

5.7 Flora en fauna

In opdracht van Somnium Real Estate B.V. is door AGEL adviseurs een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan. Doel van de quickscan Flora- en faunawetgeving is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt bekeken of, door de geplande ontwikkeling, negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1) te Oosterhout', d.d. 10 maart 2016, met kenmerk 20110109-01, D03.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 8,1 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Langstraat". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. De bestemmingsplanwijziging heeft gelet op de omvang, de soort ruimtelijk ingreep, de ligging binnen stedelijk gebied en de tussenliggende afstand, geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Zoete plas (N04.02)' gelegen ten zuiden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren of nesten van de eekhoorn waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten, (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)), voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. De opstallen, van het (voormalig) politiebureau, worden gesloopt. De daken betreffen platte daken en zijn bedekt met dakleer en grind. De dakrand bestaat uit een kleine strakke zinkrand, welke geen toegang biedt voor vleermuizen. Een groot deel van de stootvoegen is te smal en daardoor niet, of slecht, toegankelijk voor vleermuizen. Er zijn ook stootvoegen gemaakt doormiddel van vier rechtopstaande stenen naast elkaar. Deze stootvoegen bevinden zich op de hoek van de Van Oldeneellaan/Keiweg en aan de Apollostraat. Deze stootvoegen zijn goed toegankelijk voor vleermuizen. Het eventueel in- en uitvliegen van vleermuizen wordt ter plaatse van de stootvoegen niet belemmerd door obstakels. Doordat het dak lek is, zijn de spouwmuren op sommige plekken zeer vochtig. Vleermuizen zoeken voor de winterperiode naar een ruimte die koud en vochtig is. De kou zorgt ervoor dat de lichaamstemperatuur van de vleermuis laag wordt. De vochtigheid is nodig, zodat de dieren tijdens de winterperiode toch voldoende vocht binnenkrijgen. Er zal nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten plaats moeten vinden om het eventueel aantasten van rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen te kunnen uitsluiten.

Met de voorgenomen planontwikkeling worden de berken, kers, wilg en drie haagbeuken langs de Spijtenburgstraat ter hoogte van het plangebied gerood. De bomen konden zeer goed worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes, doordat het blad was gevallen en de bomen goed bereikbaar waren. Holtes etc. zijn niet aangetroffen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen, in de te rooien bomen, is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waarmee vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. De te rooien bomen in het plangebied hebben niet de functie als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen, gezien de positionering, omvang en directe omgeving. Er is tevens voldoende alternatief in de directe omgeving. Met de

voorgenomen planontwikkeling wordt verder langs de van Oldeneellaan een nieuwe bomenrij geplant. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste vliegroutes van vleermuizen.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het aanwezige groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van, de in bomen broedende jaarrond, beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Het plangebied biedt weinig potentie (ligging binnen bebouwde kom) om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels, welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. De functie van het plangebied voor roofvogels wijzigt met de planontwikkeling niet. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/ landbouwgronden in de wijdere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

De daken van de opstallen betreffen platte daken, die bedekt zijn met dakleer en grind. Nesten van huismussen en gierzwaluwen kunnen hierdoor worden uitgesloten. Ook gebouwbewonende, jaarrond beschermde, vogelsoorten (zoals uilen) kunnen worden uitgesloten in de te slopen bebouwing door de afwezigheid van geschikte holtes. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Amfibieën

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikte waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet, waar bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt geen oppervlakte water gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Reptielen

Het groen in het plangebied is recent afgezet, waarbij alleen enkele bomen zijn behouden. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Vervoltraject Vleermuizen

Op basis van het voorgaande blijkt dat nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) noodzakelijk is. Voor zover uit dit nader onderzoek de aanwezigheid van vleermuizen komt vast te staan, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten.

Of voor de uitvoering van het plan een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) nodig is, en of deze ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. De betreffende onderzoeken en ontheffingen maken dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

De regels van het voorliggend bestemmingsplan voorzien in een adequate regeling waarin is vastgelegd dat de sloop van de aanwezige bebouwing pas mag plaatsvinden wanneer alle noodzakelijk onderzoeken en ontheffingen in het kader van de Ffw zijn uitgevoerd en verleend.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^6 /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico kent geen wettelijke norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is een verantwoordingsplicht opgenomen en wordt aangegeven of en hoe de verantwoording moet plaatsvinden. De verantwoording van het groepsrisico dient in veel gevallen ter advisering voorgelegd te worden aan de Veiligheidsregio MWB.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oosterhout heeft op 1 november 2010 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de gemeenteraad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Er zijn twee gebiedstypen:

- Risicoluw gebied;
- Risico-intensief gebied.

Het plangebied is gelegen in risicoluw gebied. Een risicoluw gebied kenmerkt zich dooreen hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. Bij bestaande risicovolle inrichtingen worden de noodzaak en mogelijkheden tot aanpassing van de milieuvergunning onderzocht. Rond risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten.

Beoordeling plangebied

Het onderdeel externe veiligheid is beoordeeld aan de hand van de risicokaart. Uit deze beoordeling is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen, als bedoeld in de hiervoor beschreven wetgeving, aanwezig zijn waarvan het plaatsgebonden risico of het invloedsgebied van het groepsrisico, het plangebied raakt. Daarom is ook geen uitgebreid onderzoek en advies van de Veiligheidsregio MWB en geen verdere verantwoording vereist.

5.9 Milieu

Om de mogelijke hinder van omliggende bedrijven in kaart te brengen heeft een inventarisatie van de omliggende (relevante) bedrijven plaatsgevonden. De hierbij geïnterpreteerde bedrijven zijn beoordeeld aan de hand van de 'lijst van bedrijfstypen' zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) de afstanden aangegeven, die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden.

Bedrijfszoneringen

In de omgeving van het plangebied een huisartsenpraktijk aan de Keiweg 167 en een supermarkt aan de Sint Antoniushof 74 aanwezig. Op basis van een inventarisatie is gebleken dat voldaan wordt aan de geldende richtafstanden en geen van de aanwezige bedrijven de ontwikkeling van de woningen aan de Van Oldeneellaan in de weg staat. Daarnaast leidt de voorgestane ontwikkeling niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Vanuit het aspect bedrijfszoneringen gelden er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling.

5.10 MER-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.11 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Verkeer

Ingevolge de regels van dit bestemmingsplan geldt, dat de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd zijn voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en algemene voorzieningen als kunstobjecten, kunstwerken en dergelijke. Verder is bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Bestaande gebouwen mogen in de huidige vorm en situering worden gehandhaafd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten, en dergelijke niet meer mag bedragen dan 15 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 4: Wonen

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Aan de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In aanvulling op de bestemming "Wonen" is onder artikel 10, een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke nadere voorwaarden stelt aan de realisatie van woningen binnen de relevante geluidscontouren van de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan. Hierbij is vastgelegd dat het oprichten of veranderen van een woning binnen de 48,5 dB geluidscontour niet is toegestaan, voor zover de geluidbelasting vanwege de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan op een gevel (anders dan een dove gevel) van een geluidgevoelige ruimte, 48,5 dB of meer bedraagt.

Tuin

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen. Tevens is hierin onder voorwaarden een uitbreiding van de woning toegestaan.

7 HANDHAVING

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 plaatsgevonden.

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 handhavingsstrategie. Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures. 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 en 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 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 en gebruik is de peildatum 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.

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Informatieavond

In het kader van het voorliggend plan is op 29 februari 2016 een informatieavond georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden inzicht te bieden in de geplande ontwikkelingen. Deze informatieavond is goed bezocht, waarbij de reacties overwegend zeer positief zijn gebleken.

8.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen heeft één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het ministerie van MenI in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze instanties de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Enkel het Waterschap Brabantse Delta heeft van deze periode gebruik gemaakt om een positief advies af te geven.

De ingediende zienswijzen zijn in de Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan "Slotjes, Herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven dit inhoudelijke planwijzigingen. Wel is op verzoek van het Waterschap Brabantse Delta een tekstuele aanpassing doorgevoerd. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 1 van de voorliggende toelichting.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan hoeft door de gemeente Oosterhout geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Oosterhout heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Omdat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de ontwikkelaar en niet met de juridisch eigenaar wordt, teneinde geen risico te lopen, is ook -en wellicht overbodig- een exploitatieplan opgesteld.

Bijlage 1

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "SLOTJES, HERZIENING 2 (VAN
OLDENEELLAAN 1)"



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

“SLOTJES, HERZIENING 2 (VAN OLDENEELLAAN 1)”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg.....	2
2.1 Inspraak	2
2.2 Vaststellingsprocedure	2
2.3 Vervolgprocedure.....	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	3
3.1. Inleiding.....	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen	4
3.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt	4
3.3.1. Zienswijze	4
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	6
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.....	6

1. Aanleiding

Op de locatie van het voormalige politiebureau aan de Van Oldeneellaan te Oosterhout is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het gaat om de realisatie van 18 grondgebonden woningen en 15 (starters)appartementen. Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Slotjes". Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Inspraak

Voor deze ontwikkeling heeft geen inspraak plaatsgevonden. Wel is er op 29 februari 2016 een informatieavond georganiseerd door de ontwikkelaar voor de direct omwonenden. Tijdens deze avond konden omwonenden kennisnemen van de plannen en werd het stedenbouwkundig plan toegelicht. Deze avond werd druk bezocht en er waren veel positieve reactie over het feit dat er eindelijk iets gaat gebeuren ter plaatse. Er is op de avond een reactie ontvangen die gericht was tegen de komst van de appartementen aan de Spijtenburgstraat. Met de toevoeging van de appartementen in dit plan wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag voor goedkopere woningen op de Oosterhoutse woningmarkt. Daarmee heeft het college ook besloten om de appartementen binnen het plan te laten. Het college heeft op 17 mei 2016 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen heeft één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het ministerie van MenI in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze instanties de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Enkel het Waterschap Brabantse Delta heeft van deze periode gebruik gemaakt om een positief advies af te geven.

De ingediende zienswijze is in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van

Oldeneellaan 1)" dient dus plaats te vinden vóór 28 september 2016. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding daarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen. In verband met de vakantieperiode is deze termijn niet gehaald, echter er is geen sprake van een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning. In dit geval is er dus geen sprake van ongewenste ontwikkelingen.

2.3 Vervolprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Om bepaalde procedures sneller te kunnen doorlopen is de Crisis- en herstelwet (Chw) aangenomen. In deze wet zijn criteria opgenomen. Als een plan aan deze criteria voldoet kan de wet van toepassing zijn op het betreffende plan. Zo ook voor dit bestemmingsplan omdat het een woningbouwplan betreft van een omvang van meer dan 11 woningen. Dit betekent voor dit plan dat er geen pro forma beroep ingesteld kan worden bij de Raad van State en dat de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak zal doen. Dat de Chw van toepassing is zal kenbaar worden gemaakt in de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is door één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

De zienswijze is tijdig ingediend en is dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijze is in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijze samengevat word weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	Adres	Datum indiening
1	S.L.P. van Campen en M.J. van Loon	Van Oldeneellaan 51	6-7-2016

3.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze

Inhoud zienswijze

1. Hoogbouw in plangebied

Appellant is van mening dat als er in 2010 al was begonnen met ontwikkelen er geen sprake zou zijn geweest van hoogbouw binnen het plangebied. Zij vrezen nu (geluids)hinder van deze hoogbouw vanwege het aantal toekomstige bewoners, de balkons aan de voorzijde (inkijk in eigen woning) en de grotere parkeervoorzieningen die ermee gepaard gaan. Zij zien graag dat de appartementen aan de andere zijde van het plangebied worden geprojecteerd.

2. Parkeren en verkeersveiligheid

Door de toevoeging van de appartementen dienen er meer parkeerplaatsen aangelegd te worden. Dit komt dan deels direct voor de balkons behorende bij de appartementen en deels op een plantsoen gelegen vóór de woning van appellant. Deze twee locaties met parkeren zorgen, samen met de ontsluitingsweg voor de wijk, bij het in en uitrijden van de voertuigen voor onveilige situaties voor de overige verkeer. Bovendien worden de huidige parkeerplaatsen gebruikt door bedrijfsbussen van bewoners van de wijk. Appellant vreest dat deze bedrijfsbussen dan voor het keukenraam komen te staan. Het aantal parkeerplaatsen is niet evenwichtig verdeeld over de omgeving van het plangebied.

3. Groenvoorziening

Voor de realisatie van de woningbouw moeten rondom het politiebureau veel bomen worden gerooid. Als dan ook nog één van de volgroeide bomen op het plantsoen moet wijken vindt appellant dat treurig. Er dient zoveel mogelijk groen te worden behouden.

Reactie zienswijze

1. Hoogbouw in plangebied

Het klopt dat er de afgelopen jaren veel veranderingen hebben plaatsgevonden op de woningmarkt. Desalniettemin dient een ontwikkeling getoetst te worden aan diverse beleidsuitgangspunten en wet- en regelgeving. Zo ook dit plan. Met de bouw van het appartementencomplex worden met name starters op de (koop)woningmarkt bediend. In het coalitieakkoord wordt ingezet op het realiseren van betaalbare huurwoningen voor jongeren liefst

in de buurt van het centrum. Op dit moment is er voor jongeren slechts een beperkt aanbod aan betaalbare huurwoningen. In de Woonvisie 2016-2021 zetten we bij de oplossingsrichting voor de doelgroep jongeren/starters in op voor jongeren passende (betaalbare) woonruimte bieden via het regulier bouwen of het duurzaam transformeren van bestaand vastgoed. Hierbij wordt tevens de locatie van het voormalige politiebureau genoemd met 15 startersappartementen.

De situering van de appartementen aan de Spijtenburgstraat is ingegeven doordat aan de Keiweg een Rijk monumentaal pand en monumentaal groen gesitueerd is. Bij onderhavige nieuwe ontwikkeling is met deze bijzondere status rekening gehouden.

De door appalant gevreesde hinder van toekomstige bewoners is enkel gebaseerd op het feit dat er naar verwachting jongeren gaan wonen waarvan zij van mening zijn dat die altijd overlast zouden veroorzaken. Wij delen deze mening nadrukkelijk niet.

De gevreesde inkijk in de eigen woning door de balkons aan de voorzijde is beperkt tot de raampartijen aan de voorgevel en de zijgevel. Door de situering van de beide gebouwen ten opzicht van elkaar in combinatie met de aanwezige afstand, de aanwezige bomen en nieuwe bomen, zal deze zeer gering zijn. Bovendien is aan de voorzijde van woningen dit algemeen geaccepteerd. De privacy in de achtertuin is niet in het geding.

Conclusie:

De voorgestelde ontwikkeling is passend in de omgeving en voldoet aan de geldende beleidsuitgangspunten en de geldende Wet- en regelgeving.

2. Parkeren

Zoals al eerder aangegeven dient iedere nieuwe ontwikkeling te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zo ook de regels voor het parkeren. Hiervoor is gemeentelijk parkeerbeleid vastgesteld. Er dienen minimaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het moment dat het plan daadwerkelijk opgeleverd is. Vanwege de aanwezigheid van veel parkeerplaatsen in de omgeving van de planlocatie is voorafgaand aan de planontwikkeling een parkeeronderzoek gehouden naar de bezetting van de huidige parkeergelegenheid. In de huidige situatie is sprake van een overcapaciteit (ca 21 parkeerplaatsen) aan openbare parkeerplaatsen. Enkel deze overcapaciteit is niet voldoende om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm voor de nieuwe woningen. Vandaar dat er 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in openbaar gebied en 1 binnen het plangebied.

Het is de insteek de parkeerplaatsen bij de woningen te realiseren. Zowel in de Apollostraat, De Spijtenburgstraat en de Van Oldeneellaan komen er parkeerplaatsen bij. Bij de Van Oldeneellaan is, uit veiligheidsoogpunt, gekozen om langsparkerplaatsen aan te leggen omdat deze weg een andere functie heeft dan de overige straten. De Van Oldeneellaan is een 50 km weg en dient als omleidingsroute (ook voor het busverkeer) als de Ridderstraat gesloten is. Bij een aantal jaarlijkse evenementen, zoals Kermis, Parkfeest, wordt de Ridderstraat afgesloten voor al het verkeer. Het valt niet te ontkennen dat de woning Van Oldeneellaan 51 bij de realisatie uitkijkt op parkeerplaatsen, net zoals vanuit veel andere woningen.

Doordat de benodigde parkeerplaatsen middels haaksparkeren wordt ingericht wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan de bestaande groenvoorziening. De Spijtenburgstraat is niet de enige toegangsweg tot de wijk Slotjes Midden. De verkeersintensiteit van deze straat past bij een woonstraat. Bovendien is het in een 30 km zone acceptabel om aan weerszijden haaks parkeren toe te passen.

Conclusie

Met de huidige planvorming inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten inzake parkeren en komt de verkeersveiligheid niet in het geding.

3. Groenvoorziening

Niet ontkent kan worden dat het beeld aanzienlijk zal veranderen. Voor de aanleg van parkeervakken moet een van de drie genoemde bomen verdwijnen. Deze bomen maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een afweging gemaakt tussen het aanleggen van parkeervakken en het behouden van de bestaande bomen. Het belang voor het realiseren van een ontwikkeling heeft de doorslag gegeven. Bij het ontwerp voor de openbare ruimte rondom het totale plan wordt getracht bomen te (her)planten waar mogelijk.

Conclusie

Bestaande groenopstanden zullen plaats moeten maken voor de voorgestane ontwikkeling, maar er zal ook nieuw groen voor terugkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is *ongegronnd*.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)".

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Op verzoek van Waterschap Brabantse Delta heeft aanpassing plaatsgevonden van:

1. Paragraaf 1.2 van bijlage 3 van de Toelichting.
Aanpassing van de tekst:
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.
2. In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is een extra alinea toegevoegd waarin wordt aangegeven dat het gebruik van uitlogende materialen achterwege dient te blijven in dit plan.



BESLUIT

HOGERE WAARDE VOOR DE TEN HOOGSTE TOELAATBARE GELUIDSBELASTING WET GELUIDHINDER

1 Ambtshalve besluit

Burgemeester en wethouders van Oosterhout zullen de gemeenteraad voorstellen om een bestemmingsplan Slotjes, herziening 2 vast te stellen. Die heeft betrekking op de ontwikkeling van het plan De Baron, dat de bouw van 33 woningen mogelijk maakt.

Uit het geluidonderzoek (wegverkeerslawaaï) is gebleken dat voor enkele nieuwe woningen een hogere ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel moet worden vastgesteld, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan is beschreven in het bestemmingsplan en voor zover van belang voor het geluidsonderzoek samengevat in het akoestisch onderzoek. In het bestemmingsplan zijn maximaal 33 nieuwe woningen voorzien (max. 3 bouwlagen). Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van een herinrichting van wegen.

Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevoegd:

- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1), 20110109-01, def. 05, 3.5.2016, Agel Adviseurs BV).*

Het onderzoek, op grond van art. 76 e.v. Wet geluidhinder, betreft ten minste onderzoek naar:

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

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.

Dit ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Dit Besluit zal gelijktijdig met het vaststellingsbesluit voor de herziening van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

3 Overwegingen

- 3.1 In de Regels en op de Verbeelding van het bovengenoemd bestemmingsplan is bepaald dat voor een deel van het plangebied de geluidbelasting op de gevel van een woning, bij de oprichting moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. wegdekcorrectie Wet geluidhinder). Dit besluit heeft daarom daarop geen betrekking.
- 3.2 De geluidbelasting is berekend op de grenzen van de bouwvlakken. Daarbij is rekening gehouden met de afschermende werking van bestaande objecten en de geprojecteerde objecten die niet zijn gelegen in het gebied als onder 2.1 bedoeld.

- 3.3 Het plangebied is gelegen binnen één of meer geluidzones van wegen zoals is bedoeld in artikel 74 van de Wgh. Het betreft de volgende wegen: St. Antoniusweg, St. Paulusweg, Van Oldeneellaan.
- 3.4 In de huidige situatie is de Van Oldeneellaan voorzien van betonklinkers, de St. Paulusweg van SMA 0/6, de St. Antoniusweg van SMA 0/6. Voor alle wegen geldt een maximum toegestane snelheid van 50 km/u.
- 3.5 In de toekomstige situatie van het plan (2026) is geen herinrichting van deze wegen voorzien.
- 3.6 Alle uitgangspunten en gegevens zijn in het akoestisch onderzoek beschreven. Van belang is dat de berekende geluidbelastingen worden getoetst aan de geluidbelasting Wet geluidhinder, na het toepassen van de wettelijke wegdekcorrectie.
- 3.7 Ingevolge artikel 82 van de Wgh wordt 48 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel aangemerkt voor de geluidsbelasting op de gevel van een woning (nieuwbouw).
- 3.8 Ingevolge artikel 83 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven gaat (nieuwbouw).
- 3.9 Uit het geluidonderzoek is gebleken dat voor de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen vanwege de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan wordt overschreden.
- 3.10 Dat betekent dat daarvoor in beginsel een hogere waarde moet worden vastgesteld. Op grond van art. 110a Wet geluidhinder mag dat alleen indien uit onderzoek is gebleken dat er geen (technisch) doelmatige maatregelen mogelijk zijn, dan wel dat daartegen één van de wettelijke bezwaren is in te brengen.
- 3.11 Maatregelen
- In het geluidonderzoek is nagegaan welke maatregelen mogelijk zijn. Daarbij zijn de volgende maatregelen onderzocht: vergroten van de afstand van de woningen tot de weg, verlagen van de maximum toegestane snelheid, toepassen van een geluidscherm en het toepassen van een stiller wegdek.
- 3.11.1 Vergroten afstand tot woningen
- Met betrekking tot het vergroten van de afstand tot de geluidbron zijn er praktisch gezien geen mogelijkheden in verband met de beperkte ruimte binnen het plangebied. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.
- 3.11.2 Verlagen maximum toegestane snelheid
- Het verlagen van de maximum toegestane snelheid op de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan is theoretisch mogelijk. Het verlagen van de snelheid is vervoerskundig niet aanvaardbaar, omdat het belangrijke wijkontsluitingswegen betreft. Het is ongewenst om, mede gelet op de grote aanliggende woonwijk en maatschappelijke voorzieningen, de snelheid te verlagen, omdat daardoor de capaciteit en doorstroomsnelheid zal worden verminderd. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.
- 3.11.3 Toepassen van een geluidscherm
- Het plaatsen van een geluidscherm tussen de weg de geprojecteerde woningen is niet realistisch aangezien het sterk verminderd doelmatig is vanwege de wegwijzigingen en de hoogte van de woningen. Voor de 1^e en 2^e verdieping is het niet doelmatig, omdat het scherm dan

stedenbouwkundig onaanvaardbaar hoog moet zijn. Voor de begane grond is een scherm niet toepasbaar omdat deze het zicht vanuit de woning belemmerd, en dat stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. De noodzakelijke onderbreking van een scherm bij de wegwakruisingen zal het effect van het scherm sterk verminderen. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.

3.11.4 Toepassen stiller wegdek

Ten slotte is onderzocht of het wegdek van de St. Paulusweg en/of de Van Oldeneellaan doelmatig is. Daarna is bezien of er wettelijke bezwaren zijn in te brengen.

Civieltechnisch is het mogelijk om een stiller wegdek toe te passen. Daarbij zijn diverse wegdektypen mogelijk van: stille klinkers, SMA 0/8, SMA 0/5, dunne deklagen type A en B. Omdat daarvan dunne deklagen type B het stilst is, is dat onderzocht. Daarbij is aangenomen dat om civieltechnische redenen (wringing) op de kruisingen ten minste 10 m aan weerszijden daarvan maximaal een SMA kan worden toegepast.

De technische doelmatigheid wordt begrensd door een lengte van maximaal ca. 225 m langs het plangebied. In dat traject zijn 2 kruisingen gelegen waar een wegdektype SMA kan worden toegepast en voor het overige een wegdektype dunne deklagen type B.

Vervolgens is nagegaan welke kosten aan een vervanging zijn verbonden. Daarvoor is nagegaan wat de te verwachten reële kosten zullen zijn bij vervanging van het wegdek. Daaruit is gebleken dat de kosten ca. 78.000 euro zullen bedragen.

3.12 Tegen het toepassen van de geluidmaatregel zijn een groot aantal bezwaren in te brengen van vervoerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

3.12.1 Vervoerskundig

Bij het toepassen van een stiller wegdek zullen over een afstand van ca. 225 m ca 7 overgangen naar een ander type wegdek mogelijk kunnen zijn. Het toepassen van verschillende wegdekken brengt hogere kosten voor onderhoud met zich mee en het zal leiden tot 7 overgangen van verschillende geluidbelasting die als hinderlijk kunnen worden ervaren. Alleen bij het toepassen van stille klinkers of SMA 0/6 zijn het aantal overgangen beperkt tot 2. In dat geval is echter de geluidreductie veel minder dan bij toepassing van dunne deklagen type B.

3.12.2 Stedenbouwkundig

Het toepassen van een groot aantal verschillende wegdekken over een afstand van ca. 225 m is uit een oogpunt van stedenbouwkundig aanzicht zeer ongewenst. Stedenbouwkundig is het streven om een weg qua beeld eenzelfde uitstraling te geven. Het streven is om bij de herinrichting van de Van Oldeneellaan en St. Paulusweg daaraan te voldoen.

3.12.3 Financiële doelmatigheid

Het vervangen van een wegdek zonder groot onderhoud toe te passen, brengt relatief veel hogere kosten met zich mee. Dat heeft te maken met de verschillende type wegdekken en de benodigde fundering. De kosten voor vervanging van een wegdek door dunne deklagen type B bedragen ca. 78.000 euro. De kosten per woning waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, worden daarmee niet financieel doelmatig geacht. Daarbij is de te verwachten marktprijs van de woning en te behalen geluidrendement betrokken. Deze kosten worden als onaanvaardbaar hoog beschouwd gelet op de kostprijs van een woning. De vervanging door stille klinkers zal naar verwachting iets goedkoper zijn maar heeft negatiever geluidseffecten (zie vervoerskundig bezwaar).

De St. Paulusweg is ca. 10 jaar geleden aangelegd en de Van Oldeneellaan regulier onderhouden. Het nu weer (gedeeltelijk) vervangen van een in goede staat verkerend wegdek is niet kostenefficiënt gelet op de 1 dB geluidoverschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De verwachting is dat de Van Oldeneellaan en St. Paulusweg binnen enkele jaren opnieuw zullen worden heringericht. Dan zal, rekening houdend met de geluidbelasting op woningen, alsnog worden bepaald welk type stil wegdek moet worden toegepast. Het nu maken van hogere kosten voor een deel van de weg is niet kostenefficiënt.

- 3.12.4 Gelet op de bovengenoemde bezwaren tegen het toepassen van een ander wegdek en het gelijktijdig zich voordoen van andere bezwaren, zal op dit moment van maatregelen worden afgezien.
- 3.13 De maximale geluidbelasting vanwege de **Van Oldeneellaan** bedraagt **60 dB** en vanwege de **St. Paulusweg 49 dB** op de gevels van woningen die vooral aan de straatzijde zijn gelegen. Aan de achterzijde van de woningen bedraagt de geluidbelasting (veel) minder dan 48 dB.

3.14 Cumulatie

Uit het onderzoek is gebleken dat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de geluidgezoneerde wegen de Van Oldeneellaan bepalend is en niet tot een andere maatregelafweging zal leiden.

3.15 Hogere waarden

Gelet op het bovenstaande zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voordat het Bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Daarbij is overwogen dat iedere woning ten minste een geluidluwe gevel zal hebben waarbij de geluidbelasting minder dan 48 dB bedraagt en de gecumuleerde geluidbelasting geen belemmering is.

4 Zienswijzen en beroep

Op het ontwerpbesluit d.d. 17 mei 2016 zijn geen zienswijzen ingebracht. Dit Besluit wijkt daarom inhoudelijk niet af van het ontwerpbesluit.

Alleen een belanghebbende die redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit kan in beroep of vragen om een voorlopige voorziening bij de Raad van State.

Op grond van wetgeving en vaste jurisprudentie wordt alleen diegene als belanghebbende aangemerkt die een bijzondere en rechtens te erkennen relatie heeft tot het te realiseren plan.

Voor de wijze van het indienen van beroep wordt verwezen naar de kennisgeving van dit Besluit.

5 Besluit

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

- a) een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen op de gevel van de nieuwe woningen (ontvangerpunt), vanwege de aangegeven weg en de aangegeven hoogte (h), zoals in tabel 3.1 is aangegeven,

Tabel 3.1: hogere waarden

Vanwege	Ontvangerpunt	dB		
		H 1,5 (m)	H 4,5 (m)	H 7,5 (m)
St. Paulusweg. (wegdektype SMA 0/6, 50 km/u)				
	16	-	49	49
	17	-	49	49
Van Oldeneellaan (wegdektype klinkers, 50 km/u)				
	1	60	60	59
	2	-	54	53
	4	60	60	59
	6	60	60	59
	8	60	60	59
	10	60	60	59
	12	60	60	59
	14	60	60	59
	16	60	60	59
	17	53	53	52
	19	-	49	49
	22	49	50	50
	24	50	52	52
	26	53	53	53
	28	56	56	55
	29	60	60	59


- b) waarbij voor de ligging van de ontvangerpunten wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit besluit, en dat
- c) de vastgestelde hogere waarde het gevolg is van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder,
- d) de vastgestelde hogere waarden uit punt a) zullen conform art. 110i Wet geluidhinder worden ingeschreven in het kadaster, en dat
- e) de volgende bescheiden behoren bij dit besluit:
- akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan (zie onder 1)
 - bijlage 1: figuur met de ontvangerpunten

HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,

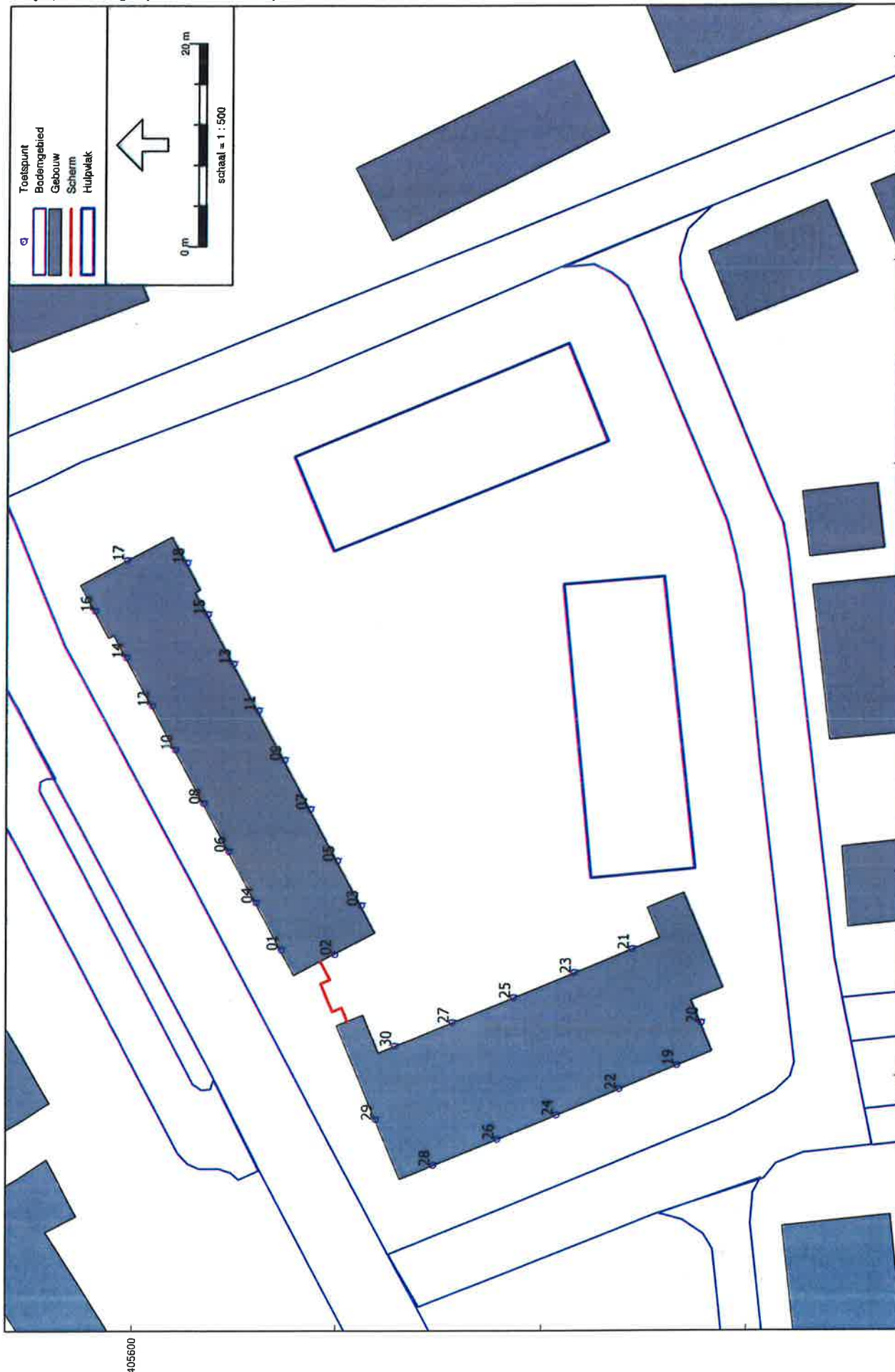
datum: 19 september 2016

.....


, burgemeester,

.....


, secretaris.



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [april 2016 (D04) - wegverkeerslawaai incl 1-8 en 19-33, toetspunten], Gemeilieu V3.11

Figuur 3:
Toetspunten