



gemeente **Oosterhout**

Bestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum vastgesteld: 4-11-2019

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPHz6slotjes-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Herontwikkeling Slotjes Midden.....	8
2.2	Bestaande feitelijke situatie	9
2.3	Toekomstige situatie.....	10
3.	BELEID.....	20
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	20
3.1.1	Rijksbeleid	20
3.1.2	Provinciaal beleid.....	23
3.2	Gemeentelijk beleid	25
3.2.1	Structuurvisie.....	25
3.2.2	Wonen	26
3.2.3	Verkeer.....	27
3.2.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	28
3.2.5	Groen.....	29
3.2.6	Milieu en duurzaamheid	29
4.	RANDVOORWAARDEN	32
4.1	Milieu-aspecten.....	32
4.1.1	Externe veiligheid	32
4.1.2	Geluid.....	34
4.1.3	Bodem.....	36
4.1.4	Luchtkwaliteit	37
4.1.5	Flora en Fauna	38
4.1.6	Bedrijven en milieuzonering.....	41
4.2	Water	42
4.3	Brandveiligheid	44
4.4	Kabels en leidingen	45
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	45
4.5.1.	Archeologie.....	46
4.5.2	Cultuurhistorie.....	48
4.6	Verkeer en parkeren.....	49
4.7	Privacy studie	50
4.8	Bezonningsstudie	50
4.9	Windhinder.....	51

4.10	Besluit milieueffectrapportage	52
5.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	54
5.1	Het juridische plan	54
5.2	Bestemmingen	54
6.	HANDHAAFBAARHEID	58
7.	UITVOERBAARHEID	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.3	Vaststellingsprocedure	59
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	60

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Slotjes Midden is een typische wederopbouwwijk uit de jaren zestig, bestaande uit de overbekende rijtjeshuizen en portieketagewoningen van destijds. In de loop van de afgelopen tijd zijn de wensen en eisen voor het wonen in Slotjes Midden veranderd. Dit vraagt om een vernieuwingsoperatie.

Hiertoe is in 2005 een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan opgesteld. In 2008 zijn nadere afspraken vastgelegd in een Samenwerkingovereenkomst. Daarbij is het gebied in 9 deelplannen onderverdeeld. De deelplannen 1 t/m 3 zijn/worden inmiddels gerealiseerd.

Deze documenten zijn als uitgangspunt doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Slotjes', dat in 2011 onherroepelijk is geworden. Dat bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de herstructurering van de wijk Slotjes Midden.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft deelplan 4 t/m 7 van de deels te herstructureren woonwijk. De gewenste bouwplannen wijken op onderdelen af van de geldende bestemmingplannen 'Slotjes' en 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan – Wilhelminakanaal-noord)'

Het plan voorziet in de volledige sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vervangende nieuwbouw in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Concreet gaat het om de realisatie van 4 appartementencomplexen langs het Wilhelminakanaal en geschakelde grondgebonden woningen, globaal gelegen tussen de Tempelierstraat, Loevensteinlaan en Wilhelminakanaal Noord.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

De wijk Slotjes Midden wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal in het zuiden, de Tilburgseweg en de St. Antoniusstraat in het oosten, de Slotlaan in het westen en de Van Oldeneellaan in het noorden.

Het plangebied ligt in het zuiden van de wijk Slotjes Midden, met name ten zuiden van de Loevensteinlaan. De plangrens is gelegen nabij het in afronding zijnde Loevepark en het plangebied van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan – Wilhelminakanaal-noord)'

Het plangebied is opgedeeld in diverse deelplannen. In paragraaf 2.3 wordt hier verder op ingegaan. In navolgende afbeelding is de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven.



Plangrens locatie 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' te Oosterhout

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert voor het overgrote deel het bestemmingsplan 'Slotjes'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout op 22 maart 2011 en is op 17 juni 2011 onherroepelijk geworden. Voor het appartementencomplex in de zuidoostelijke hoek van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan – Wilhelminakanaal-Noord)'. Dit bestemmingsplan is 23 januari 2018 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en 'Verkeer'. Langs het Wilhelminakanaal is een gasleiding gelegen, die middels een aftakking ook in het plangebied is gelegen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Slotjes' met rood omljnd de ligging van het huidige plangebied

Opgemerkt wordt dat naast de voorgenoemde bestemmingsplannen twee paraplubestemmingsplannen gelden, namelijk 'Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden' en 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout'. De wijziging in de regels die zijn opgenomen in deze paraplubestemmingsplannen zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Tevens worden hierin eventuele nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Herontwikkeling Slotjes Midden

Slotjes Midden is een typische wederopbouwwijk uit de jaren zestig. In de loop van de jaren zijn de wensen en eisen voor het wonen in Slotjes Midden veranderd. Dit vraagt om een vernieuwingsoperatie. In de periode vanaf 1998 (gereedkomen van de 'buurtanalyse Slotjes Midden') is, in samenwerking met onder meer woningcorporatie Thuisvester (voorheen Cires), gewerkt aan plannen voor de herstructurering van Slotjes Midden. Na de 'Concept-buurtvisie Slotjes Midden' (2000) is het 'Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan Slotjes Midden' (2005) opgesteld. In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn de opgaven en ambities voor de herstructurering van Slotjes Midden opgenomen en is een stedenbouwkundige visie opgesteld.

Dit heeft geresulteerd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Oosterhout met Thuisvester (voorheen Cires), die in 2008 is gesloten en in 2014 is aangevuld. In de SOK zijn doelen, uitgangspunten en werkafspraken vastgelegd.

In het bestemmingsplan 'Slotjes' (vastgesteld d.d. 22 maart 2011) is het Stedenbouwkundig ontwikkelplan vertaald naar een juridisch-planologisch kader.

Vervolgens is gestart met de voorbereiding van de invulling voor deelplannen 1 t/m 4a. Gebleken is dat de bouwplannen voor deelplannen 3 en 4a slechts op beperkte wijze afwijken van het bestemmingsplan 'Slotjes'. Om de gewenste bouwplannen mogelijk te maken is 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord)' opgesteld en op 23 januari 2018 vastgesteld. De genoemde deelplannen zijn inmiddels gereed of in uitvoering.

Inmiddels is ook gestart met de voorbereiding van de bouwplannen voor deelplannen 4a t/m 7b. Voor deze deelplannen wijken de bouwplannen deels en op beperkte wijze af van de bestemmingsplannen 'Slotjes' en 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord)'. Als gevolg van de bouwplannen wijkt de inrichting van de openbare ruimte enigszins af. Om de gewenste bouwplannen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In paragraaf 2.3.1 is per deelplan een uitgebreide beschrijving opgenomen van de afwijkingen.

Aantal woningen

Op basis van de SOK 2008 zouden er, binnen de deelplannen 4 t/m 7, 377 woningen gerealiseerd mogen worden. Binnen de geldende bestemmingsplannen is geen maximum aantal woningen opgenomen, maar wordt het maximum aantal woningen beperkt door de omvang van de bouwvlak, toegestane woningtypes en maximale bouwhoogtes. Deze bestaande bouwrechten uit de geldende bestemmingsplan vormen samen met de SOK uit 2008 het uitgangspunt voor dit plan. Het voorliggende bestemmingsplan is gestoeld op de nieuwbouw van 339 woningen. De vermindering van het aantal woningen zorgt ervoor dat er meer openbaar groen behouden/heringericht kan worden en dat voldaan wordt aan de afgesproken parkeernorm voor de nieuwe woningen. De planologische wijzigingen zijn de basis voor de milieu- en omgevingsaspecten, zoals opgenomen in Hoofdstuk 4.

Het plan voorziet in de sloop van 220 woningen. Gelet op gewenste nieuwbouw van 339 is de totale fysieke toename 119 woningen in deelplannen 4a t/m 7b. De activiteit sloop komt nadrukkelijk terug in paragraaf 4.1.5 'Flora en fauna'.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de bestaande feitelijke situatie en vervolgens op de toekomstige situatie.

2.2 Bestaande feitelijke situatie

De wijk Slotjes Midden wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal in het zuiden, de Tilburgseweg in het oosten, de Slotlaan in het westen en de Van Oldeneellaan in het noorden. De wijk heeft voor het merendeel een woonfunctie. Verspreid door de wijk komen maatschappelijke functies en twee locaties met detailhandelsvestigingen voor. Vanwege de brede straten is het een overzichtelijke en ruim opgezette woonwijk met veel ruimte voor groen en beplanting.

De wijk bestaat uit grondgebonden woningen uitgevoerd met een kap en gestapelde woonblokken met een plat dak. Vrijstaande woningen komen niet voor.



Woningen aan de Tempelierstraat (Globespotter 2017)

De woonblokken in het zuidelijk deel van de buurt volgen de richting van het Wilhelminakanaal. Deze verdraaiing komt terug in de hoofdwegenstructuur binnen Slotjes Midden, die wordt gevormd door de noord-zuidgerichte Tempelierstraat die overgaat in de oost-westgerichte Loevensteinlaan. De overige woonstraten staan loodrecht op één van deze wegen. In het zuidelijk deel van Slotjes Midden is een afwijkende ontsluitingsstructuur aanwezig: De Pieter Vreedestraat/Van Hogendorpstraat vormen hier een lusvormige constructie die aansluit op Wilhelminakanaal Noord. De woningen uit 1968 zijn verouderd, voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen, en zijn toe aan vernieuwing.

Parkeren vindt in de directe omgeving van de woningen plaats, veelal op of langs de openbare weg. De openbare ruimte in Slotjes Midden is ruim opgezet en heeft een relatief groen karakter. In de belangrijkste structuurbehalende straten (Tempelierstraat, Loevensteinlaan, Van Boischootlaan) komt laanbeplanting voor. Daarnaast zijn in verschillende andere woonstraten groene middenbermen aanwezig en worden de portiekflats omgeven door groen, vaak in de vorm van grasvelden met bomen. Langs de westelijke rand van Slotjes Midden (Dr. Janssenslaan) zijn bredere groenvoorzieningen opgenomen.

De ontsluiting van het gebied vindt grotendeels plaats via de Loevensteinlaan/ Tempelierstraat, die de verbinding vormt tussen de Tilburgseweg en de Van Oldeneellaan. De westzijde van het zuidelijke deel van de wijk kan tevens gebruik maken van de mogelijkheid om te wijk te bereiken via de Doctor Janssenslaan. Dit betreft echter een eenrichtingsweg, waardoor de ontsluiting van de wijk alsnog dient plaats te vinden via de Loevensteinlaan/ Tempelierstraat. Het centrum van Oosterhout is op ruim een kilometer ten noorden gelegen en is via de bestaande infrastructuur goed te bereiken.



Woonblokken langs het Wilhelminakanaal gezien vanaf de straat Wilhelminakanaal-Zuid (Globespotter 2017)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is de geldende planologische situatie, die is voortgekomen uit het Stedenbouwkundig ontwikkelplan (2005) en de Samenwerkingsovereenkomst (2008), het uitgangspunt.

Omdat de bouwplannen voor deelplannen 4a t/m 7b en de inrichting van de openbare ruimte deels en op beperkte wijze afwijken van de geldende bestemmingsplannen, is in 2018 een nieuw stedenbouwkundig ontwerp van deelplannen 4a t/m 7b opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp sluit aan bij en versterkt de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het stedenbouwkundig ontwerp is hierna weergegeven en toegelicht.



Stedenbouwkundig ontwerp

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in vijf hoofdthema's, namelijk: de middenlaan, de kanaalzone, de groene long, de hofjes en de straten.

De Loevensteinlaan, de middenlaan van de wijk, wordt in de nieuwe situatie verdund in woningdichtheid door een invulling met grondgebonden woningen. Het profiel van de laan wordt gekenmerkt door lage bebouwing met een breed wegprofiel met veel bomen.

De Tempeliersstraat wordt gekenmerkt door hoge bomen en een wadi in het midden van de groenstrook (groene long). Door deze invulling en het gebruik van een gevarieerde straatwand met grote daken, wordt het wonen aan de groene long extra benadrukt.

De appartementencomplexen vormen de zoom van de kanaalzone. Door het amoveren van de woonblokken door de gehele wijk en daarvoor in de plaats grondgebonden woningen te gerealiseerd, wordt de verdichting van het wonen verschoven naar de kanaalzone. De appartementencomplexen zullen stedenbouwkundig aansluiten op de naastgelegen grondgebonden woningen. De appartementen worden alzijdig bewoond, waardoor er geen achterkanten naar de wijk zijn gedraaid.

Door middel van het creëren van een hofje en het afronden van de woonblokken die begeleid worden door rechte woonstraten, wordt de hoofdstructuur van de oorspronkelijk tuinwijk gerespecteerd.

Openbare ruimte

Naast een duidelijke definitie en identiteit van de bouwblokken is een eenduidige functie en identiteit van de openbare ruimte net zo belangrijk. Bij de inrichting van de openbare ruimte zullen de afzonderlijke gebieden een herkenbare en eigen identiteit krijgen.

2.3.2 Beschrijving deelplannen

De herstructurering van Slotjes Midden is opgedeeld in verschillende deelplannen. De deelplannen 4a t/m 7b maken deel uit van dit plan. Hierna volgt een overzicht van de nieuwe situatie in de verschillende deelplannen.



Overzicht verschillende deelplannen met daarin de nieuwe ontwikkeling weergegeven

Deelplan	Beschrijving nieuwe situatie
4	<p>a. Eén rij grondgebonden aaneen gebouwde woningen langs de Loevensteinlaan en één rij grondgebonden aaneen gebouwde woningen langs het verlengde van de Pieter Vreedestraat</p> <p>b & c: Twee appartementencomplexen langs het Wilhelminakanaal</p>
5	<p>a & b: Zes rijen aaneen gebouwde woningen tussen en aan de Johan de Wittstraat, Heinsiusstraat, Wilhelminakanaal-Noord en de Loevensteinlaan</p> <p>b. Eén appartementencomplex langs het Wilhelminakanaal</p>
6	<p>a. Grondgebonden woningen langs de Tempelierstraat bestaand uit aaneengebouwde woningen en 2-onder-1-kapwoningen</p> <p>b. Een rij grondgebonden aaneen gebouwde woningen langs de Loevensteinlaan</p>
7	<p>a. Twee rijen grondgebonden aaneen gebouwde woningen tussen de Van Oldenbarneveltstraat en Doctor Janssenslaan</p> <p>b. Eén appartementencomplex tussen de Slotlaan en Van Oldenbarneveltstraat.</p>

Doordat de appartementencomplexen van deelplan 4 en 5 dezelfde hoogte kennen, ontstaat een eenduidig en sterk beeld vanaf de kanaalzijde. Met het appartementencomplex in deelplan 7 van maximaal 41 meter hoogte wordt een landmark gecreëerd. Samen met de appartementencomplexen langs de Tilburgseweg is er een duidelijk hoogte accent aanwezig en vormen zij de bakens langs het kanaal.

Voor de grondgebonden woningen is gekozen voor uniforme goot- en bouwhoogtes. Die bedragen respectievelijk 6,5 en 11 m. Deze maten bieden de mogelijkheid om naast 2 bouwlagen een ruime kapverdieping te realiseren. Tevens is door deze hoogte flexibiliteit in de diepte van de woningen mogelijk.

Ook is de mogelijkheid opgenomen om incidenteel, passend binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, accenten in de bouwblokken op te nemen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 11 meter.

De bouwplannen wijken deels en op beperkte wijze af van het geldend bestemmingsplan. Hierna wordt per deelplan toegelicht welke planologische wijzingen worden doorgevoerd. Vervolgens wordt ingegaan op de gewijzigde openbare ruimte en de verkeerssituatie.

Deelplan 4

Algemeen

Deelplan 4 voorziet in de realisatie van twee appartementencomplexen (4b+4c) langs het Wilhelminakanaal en twee rijen met grondgebonden woningen (4a) langs de Loevensteinlaan en de Pieter Vreedestraat.

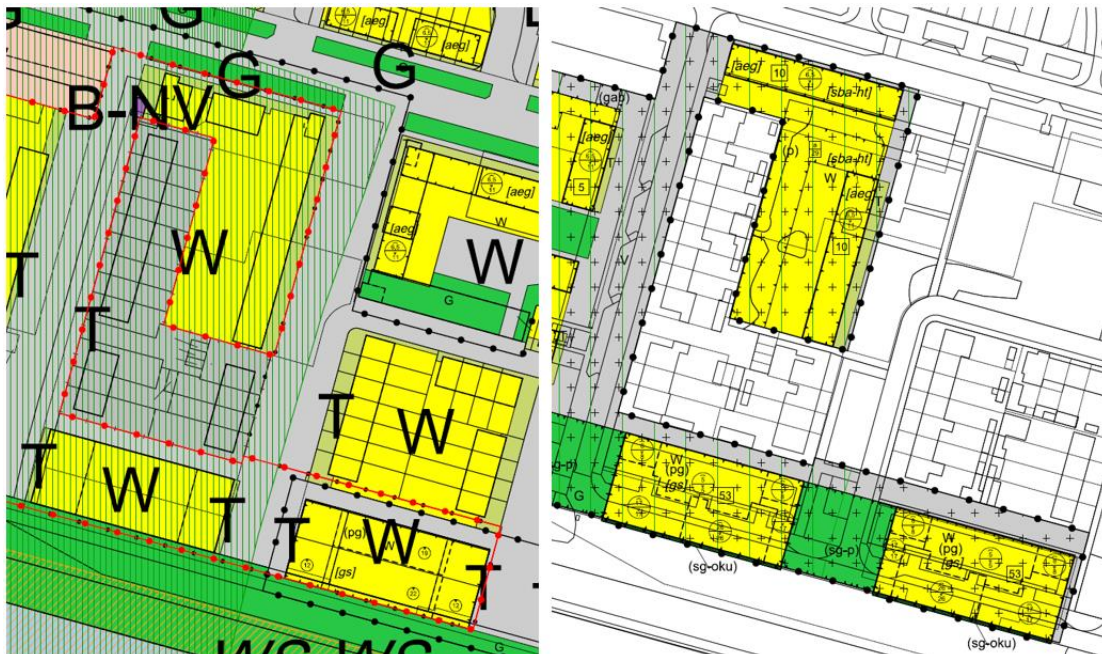
Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

- Grondgebonden woningen aan de Loevensteinlaan:
 - o In plaats van drie kleinere bouwvlakken op basis van het geldend bestemmingsplan is één langgerekt bouwvlak rijwoningen opgenomen. Eén rij met kopgevels aan de korte zijde sluit beter aan bij de zuidzijde van het nieuwe bouwblok aan de Loevensteinlaan zoals opgenomen in de vorige herontwikkelingsfase van Slotjes Midden (bestemmingsplan Slotjes, herziening 3).
 - o De rooilijn wordt enigszins richting de Loevensteinlaan verplaatst en komt daarmee in lijn met het ten westen gelegen detailhandelsblok. Het opschuiven is noodzakelijk om acceptabele achtertuinen te realiseren bij deze nieuwe woningen, gelet op de positionering van de bestaande en te behouden woningen aan de Johan de Wittstraat.
 - o De goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd van 6 en 9m (en deels 9 en 9m) naar 6,5 en 11 m. Ook is de mogelijkheid opgenomen om incidenteel, passend binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, accenten in de bouwblokken op te nemen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 11 meter.

- Grondgebonden woningen aan de Pieter Vreedestraat:
 - o De goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd van 6 en 9m (en deels 9 en 9m) naar 6,5 en 11 m. Ook is de mogelijkheid opgenomen om incidenteel, passend binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, accenten in de bouwblokken op te nemen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 11 meter.

- Appartementencomplex 4B:
 - o De maximale bouwhoogte van 26 meter blijft het uitgangspunt, echter wordt de flexibiliteit voor de maximum bouwhoogte uit het geldend bestemmingsplan nader beperkt met dit plan.
 - o Ter verbetering van de stedenbouwkundige overgang en in verband met de privacy van bewoners van de bestaande woningen is vanaf de zijde van de grondgebonden woningen gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwmassa. De bouwhoogte wordt aan de zijde van de bestaande grondgebonden woningen verlaagd. Het hoogteaccent wordt verder van de bestaande en te behouden woningen af gesitueerd, richting het kanaal. In plaats van 11, deels 17 en deels 26 meter is dit in de toekomstige situatie gewijzigd naar 8 meter, vervolgens getrapd van 17 naar 26 meter.

- Het bouwvlak is aan de westzijde ingekort, om zo het doorzicht vanuit de wijk richting kanaal te vergroten.
 - Het bouwvlak is bovendien 2 meter richting het Wilhelminakanaal verplaatst.
- Appartementencomplex 4C:
- De maximale bouwhoogte van dit appartementencomplex wijzigt van 22 meter naar 26 meter, zodat wordt aangesloten op de maximale bouwhoogte van de andere twee nog te bouwen appartementencomplexen.
 - Ter verbetering van de stedenbouwkundige overgang en in verband met de privacy van bewoners van de bestaande woningen is vanaf de zijde van de grondgebonden woningen gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwmassa. De bouwhoogte wordt aan de zijde van de bestaande grondgebonden woningen verlaagd. Het hoogteaccent wordt verder van de bestaande te behouden woningen af gesitueerd, richting het kanaal. In plaats van 12 en 19 meter en getrapt naar 22 meter, is dit in de toekomstige situatie gewijzigd naar 8 meter, vervolgens getrapt van 17 naar 26 meter.
 - Het bouwvlak is aan de westzijde ingekort, om zo het doorzicht vanuit de wijk richting kanaal te vergroten en de relatie met het groene karakter van de kanaalzone te versterken.



Vergelijking geldende bestemmingsplannen (links) en nieuw bestemmingsplan (rechts)

Deelplan 5

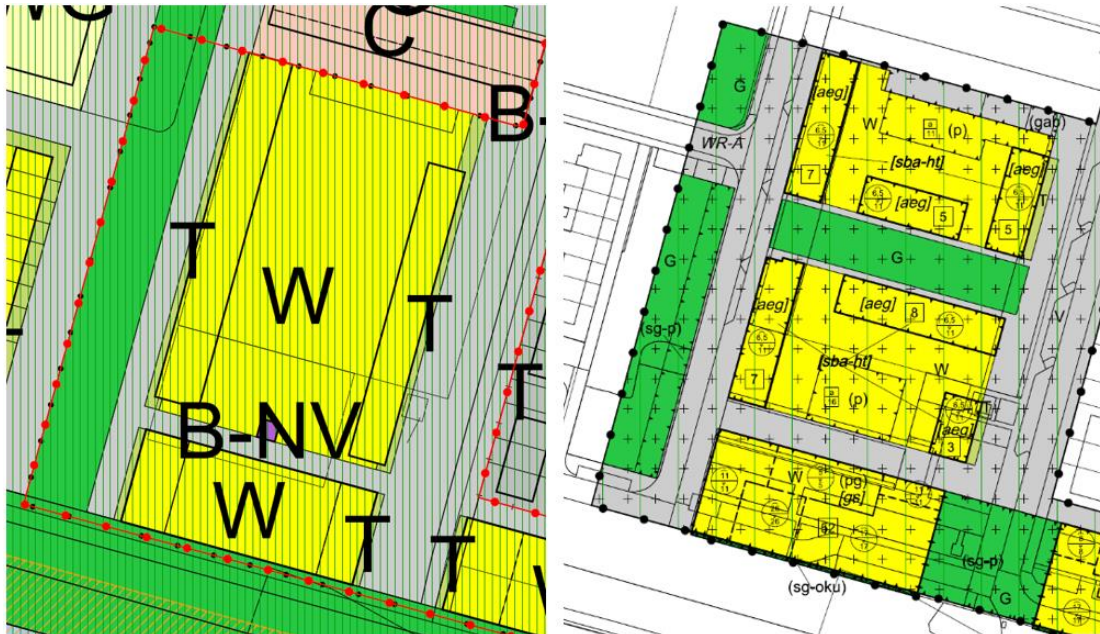
Algemeen

Deelplan 5 voorziet in de realisatie van één appartementencomplex (5c) langs het Wilhelminakanaal en zes rijen met grondgebonden woningen (5a en 5b) tussen en aan de Johan de Wittstraat en Heinsiusstraat. Doordat de appartementencomplexen van deelplan 4 en 5 dezelfde hoogte kennen, ontstaat een samenhangend ruimtelijk beeld aan de kanaalzijde. Om een overgang te creëren met het te handhaven appartementencomplex ten westen van het appartementencomplex, bedraagt de hoogte aan de westzijde van het appartementencomplex maximaal 11 meter.

Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

- Appartementencomplex 5C:
 - De maximale bouwhoogte van 26 meter blijft het uitgangspunt, echter wordt de flexibiliteit voor de maximum bouwhoogte uit het geldend bestemmingsplan nader beperkt met dit plan.

- Ter verbetering van de stedenbouwkundige overgang en in verband met de privacy van bewoners van de bestaande woningen is aan de kant van de grondgebonden woningen gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwmassa. De bouwhoogte wordt aan de zijde van de grondgebonden woningen verlaagd. Het hoogteaccent wordt meer van de bestaande en te behouden woningen af gesitueerd, richting het kanaal. In plaats van 11, deels 17 en deels 26 meter is dit in de toekomstige situatie gewijzigd naar 11 meter, dan getrapd van 17 naar 26 meter.
 - Het bouwvlak is aan de oostzijde ingekort, om zo het doorzicht vanuit de wijk richting kanaal te vergroten en de relatie met het groene karakter van de kanaalzone te versterken.
 - Het bouwvlak is bovendien 2 meter richting het Wilhelminakanaal verplaatst.
- Grondgebonden woningen:
- Voor twee rijen met grondgebonden woningen zijn de bouwvlakken aangepast. Waar voorheen sprake was van een langgerekt bouwvlak, is dit nu opgesplitst in een aantal kleinere bouwvlakken, zodat een groenzone kan worden toegevoegd, die de Heinsiusstraat met de Johan de Witstraat verbindt.
 - Aan de Heinsiusstraat worden grondgebonden woningen met kap toegestaan met een maximale hoogte van 11 meter in plaats van gestapelde woningbouw met een maximale hoogte van 17 meter.
 - Er worden aansluitend op de bestaande garageboxen, twee garageboxen toegevoegd.
 - De goot- en bouwhoogtes van de al geplande grondgebonden woningen zijn gewijzigd van 6 en 9m (en deels 9 en 9m) naar 6,5 en 11 m, met de daarbij behorende mogelijkheid om voor één of enkele woningen per bouwvlak verbijzonderingen (goot- en bouwhoogte van maximaal 11m) aan te brengen.



Vergelijking geldend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan (rechts)

Deelplan 6

Algemeen

Deelplan 6 voorziet in de realisatie van nieuwe grondgebonden rijwoningen langs de Tempelierstraat en de Loevensteinlaan. De woningen parallel aan de Tempelierstraat zijn te verdelen in drie delen, waarbij het meest noordelijke deel en meest zuidelijke deel gedeeltelijk terugspringende gevels kennen. Deze woningen worden gekenmerkt door 2-, 3- en 4 aaneengesloten woningen onder één kap. De woningen aan de Loevensteinlaan worden ter plaatse van bestaande garageboxen gerealiseerd en vormen een aaneengesloten rij woningen.

Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

- Grondgebonden woningen aan de Tempelierstraat:
 - De rooilijn van de woning is verder van de weg af gesitueerd. Hierdoor is het bouwvlak verschoven.
 - De goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd van 6 en 9m (en deels 9 en 9m) naar 6,5 en 11 m. Ook is de mogelijkheid opgenomen om incidenteel, passend binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, accenten in de bouwblokken op te nemen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 11 meter.

- Grondgebonden woningen aan de Loevensteinlaan:
 - Van gestapelde woningen naar grondgebonden woningen.
 - De goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd van 17 en 17m naar 6,5 en 11 m, met de daarbij behorende mogelijkheid om voor één of enkele woningen per bouwvlak verbijzonderingen (goot- en bouwhoogte van maximaal 11m) aan te brengen.
 - De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen wordt in overeenstemming gebracht met die van de nieuwe grondgebonden woningen uit de vorige herontwikkelingsfase van Slotjes Midden (bestemmingsplan Slotjes, herziening 3) door het creëren van een tuin voor de woning.



Vergelijking geldend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan (rechts)

Deelplan 7

Algemeen

Deelplan 7 voorziet in de realisatie van één appartementencomplex in 3 delen op de hoek van de Slotlaan en het Wilhelminakanaal en twee rijen met grondgebonden woningen tussen de Doctor Jans-senslaan en Van Oldenbarneveltstraat.

Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

- Appartementencomplex:
 - o Ter verbetering van de stedenbouwkundige overgang en in verband met de privacy van bewoners van de bestaande woningen is vanaf de zijde van de grondgebonden woningen gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwmassa. In plaats van deels 17 en deels 26 meter wordt dit in de toekomstige situatie gewijzigd naar respectievelijk 14 en 17 meter. Hiermee is de maximale hoogte van deze delen ingeperkt.
 - o Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplan is sprake van een afname van het ruimtebeslag van het bestemmingsvlak. Tevens wijzigt de vorm van het bouwvlak, ten goede van de orthogonale structuur van de wijk.
 - o Het bouwvlak is 2 meter richting het Wilhelminakanaal verplaatst in dezelfde lijn van de appartementencomplexen in deelgebied 4 en 5. Hiermee komt het hoogteaccent van 41 meter verder van de bestaande bebouwing af te liggen.

- Grondgebonden woningen:
 - o Aan de westzijde is nu sprake van grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen.
 - o Het middelste bouwvlak wordt ingewisseld voor parkeerplaatsen.
 - o De goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd van 10 en 10m naar 6,5 en 11 m, met de daarbij behorende mogelijkheid om voor één of enkele woningen per bouwvlak verbijzonderingen (goot- en bouwhoogte van maximaal 11m) aan te brengen.



Vergelijking geldend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan (rechts)

2.3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt voor een groot deel heringericht. Dit houdt o.a. verband met de het vernieuwen van de ondergrondse voorzieningen (o.a. vervangen rioleringen). Met deze herinrichting wordt tevens ingespeeld op de gewijzigde stedenbouwkundige opzet van de wijk. Waarbij aandacht is voor de gewijzigde verkeersstructuur, voldoende parkeerplaatsen conform gemaakte afspraken en waar nodig het aanbrengen van wadi's en zoveel mogelijk behouden van de bestaande bomen.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het gebied vindt grotendeels plaats via de Loevensteinlaan/ Tempelierstraat, die de verbinding vormt tussen de Tilburgseweg en de Van Oldeneellaan. De ontsluiting via deze wegen blijft ongewijzigd.

In de toekomstige situatie vinden een aantal wijzigingen plaats van de verkeersstromen in het plangebied. Hiervoor zijn/worden waar nodig verkeersbesluiten genomen. De wijzigingen betreffen:

- In Wilhelminakanaal-Noord wordt een knip (ter plaatse van de Slotlaan en de Tilburgseweg) aangebracht, zodat er geen motorvoertuigen meer door mogen. Eén deel van Wilhelminakanaal Noord blijft behouden, namelijk het wegdeel ter hoogte van het te behouden appartementencomplex aan de kanaalzijde. Dit wegdeel blijft in verbinding met de Heinsiusstraat (conform de feitelijke huidige situatie). Het resterende deel wordt een langzaam verkeersroute.
- De Pieter Vreedestraat wordt doorgetrokken tot aan de Loevensteinlaan (het verlengde deel krijgt een nieuwe straatnaam).
- De Doctor Janssenslaan wordt voor motorverkeer doodlopend ter hoogte van deelplan 7, zodat er geen doorgaand motorverkeer mogelijk is richting de Bouwlingstraat.

- Het weggedeelte tussen het appartementencomplex 4B en de bestaande woningen tussen de Johan de Wittstraat en de Pieter Vreedestraat wordt in het nieuwe plan niet toegankelijk voor autoverkeer. Dit wordt een langzaamverkeerroute die toegankelijk wel is voor hulpdiensten. Hierdoor wordt een doorgaande verkeersroute voorkomen, waardoor verkeer zoveel mogelijk uit de woonstraten wordt vermeden.
- Bij sommige wegen wordt de verkeersrichting gewijzigd en op enkele locaties worden bestaande wegdelen onttrokken aan het verkeer.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woonstraten diverse wijzigingen plaatsvinden. Deze wijzigingen zijn al grotendeels vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Slotjes'. De hoofdontsluiting van de wijk wijzigt echter niet. Ook het totaal aantal verkeersbewegingen zal in de toekomstige situatie niet toenemen, doordat het aantal woningen niet toeneemt (ten opzichte van het toegestaan aantal woningen in bestemmingsplan 'Slotjes').

Daarnaast wordt bij de herinrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met de nieuw aan te leggen (openbare) parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen. Hierbij is de parkeernorm per nieuwe woning 1,5 parkeerplaats (incl. bezoekers). Deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied.

Groen

De focus van het ontwerp van de openbare ruimte richt zich op wijkniveau onder andere op het versterken van de hiërarchie van de groenstructuren en het waar mogelijk behoud van bestaande bomen. Op het niveau van het bouwblok of de straat richt het ontwerp zich eveneens op de maximalisatie van het behoud van de bestaande prachtige bomen in de wijk en het opvangen van de parkeervraag.

De groenzone ter plaatse van de Heinsiusstraat blijft behouden en wordt zoveel mogelijk versterkt als groenzone. Dit om de beoogde 'groene vinger' planologisch te verankeren. Tevens is een groenzone toegevoegd in deelplan 5 als verbinding tussen de Heinsiusstraat en de Johan de Wittstraat. Tenslotte worden de doorgangen tussen de appartementencomplexen 5c, 4b en 4c breder door het versmallen van de appartementencomplexen. Hierdoor is de aansluiting van de wijk met de kanaalzone verbeterd ten opzichte van de geldende planologische situatie. Deze doorgangen worden, naast het gebruik als parkeerterrein en in- en uitrit voor de appartementencomplexen zoveel mogelijk groen te behouden.

De bestaande bomen in de wijk zijn met de uitwerking van dit plan in kaart gebracht. De bestaande bomen, voornamelijk de waardevolle, zijn zoveel mogelijk behouden.

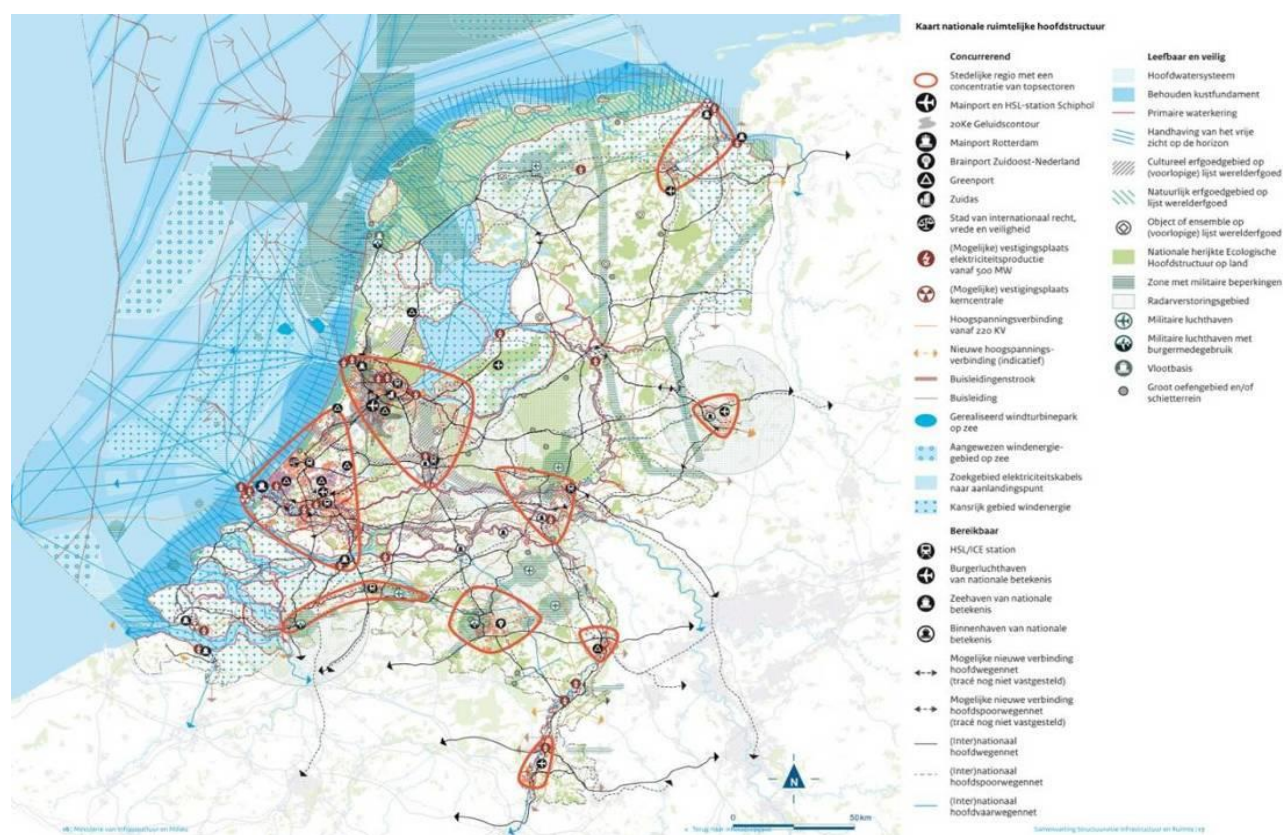
3. BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

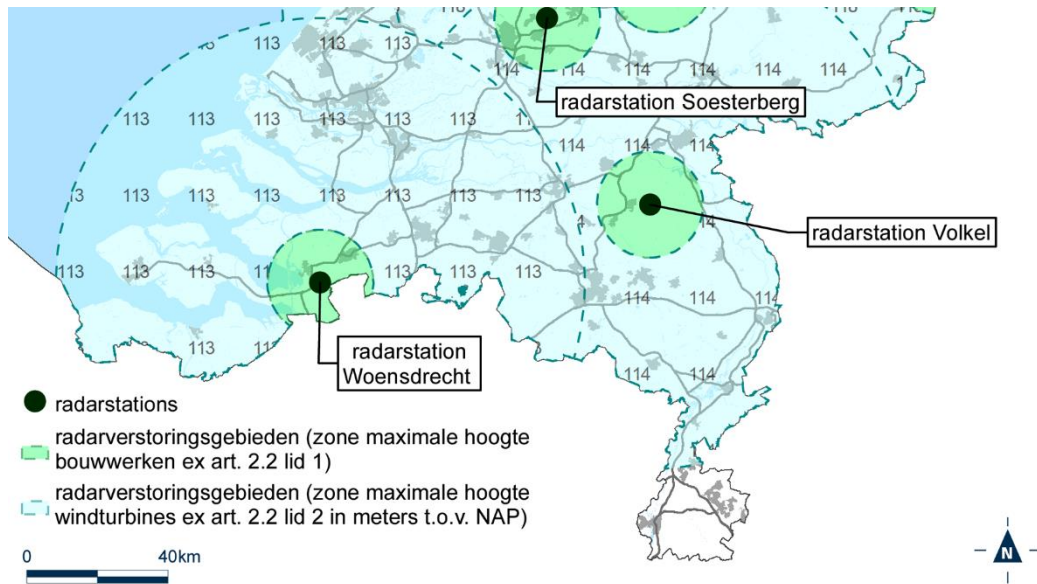
In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing plan

Het Wilhelminakanaal is in het Barro aangewezen als een rijkswaardweg klasse IV. Vanuit het Barro geldt voor deze klasse een vrijwaringszone aan weerszijden van het kanaal. In dit geval is de vrijwaringszone 25 meter breed. De vrijwaringszone reikt daarmee niet tot in het plangebied. Het planologisch zeker stellen van de vrijwaringszone is voor het plangebied niet aan de orde.

Ten aanzien van het plangebied zijn er tevens regels omtrent radarverstoringsgebieden uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in de ring van het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht.



Radarverstoringsgebieden Nederland

Voor gebieden in deze 'ring' liggen uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringsgebied legt, aangezien er geen bebouwing van deze hoogte mogelijk wordt gemaakt, daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro en de Rarro past.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van diverse deelplannen in de wijk Slotjes Midden. De bestaande bebouwing wordt geamoveerd en nieuwe bebouwing wordt op nagenoeg dezelfde locaties teruggebouwd. De bestaande bouwrechten uit de geldende bestemmingsplannen zijn het uitgangspunt voor dit plan. In vergelijking daarmee vindt geen toename plaats van het aantal woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarmee niet in 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds 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 Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

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.



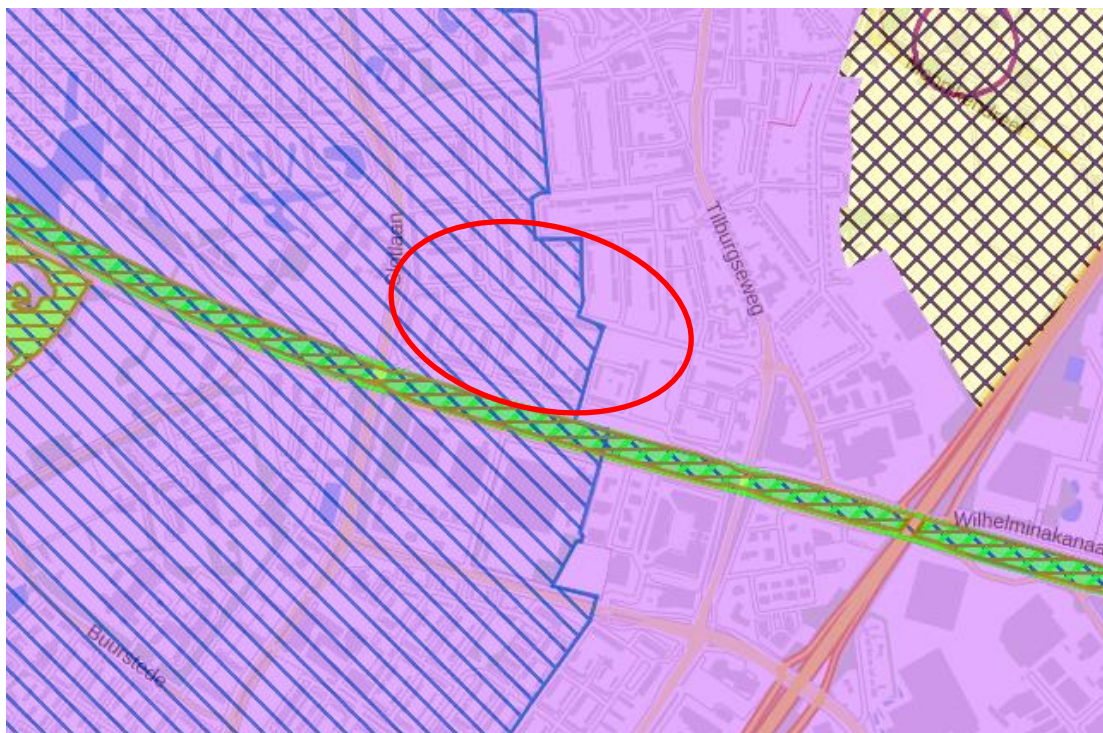
Uitsnede Structurenkaart (Provincie Noord-Brabant)

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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 toepassen. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in geconsolideerde versie van 1 januari 2018. In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.



Uitsnede Verordening ruimte van plangebied (Provincie Noord-Brabant)

Zoals al in de paragrafen 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 3.2.1 (Structuurvisie Provincie Noord-Brabant) genoemd, valt het gehele plangebied van het voorliggende bestemmingsplan binnen het bestaand stedelijk gebied.

Doordat de geplande woningen en appartementen in het stedelijk gebied liggen, kan gesteld worden dat het initiatief van het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is, met uitzondering van het meest oostelijke appartementencomplex, gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Deze grondwaterbeschermingsgebieden vormen de 'schil' rond de waterwingebieden, die ten dienste staan van de openbare watervoorziening, zoals (drink)waterproductiebedrijven (pompstations). Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van het grondwater om bescherming vraagt. In artikel 16 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is vastgelegd dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' mede voorziet in de bescherming van het grondwater.

Toetsing plan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een deel van de wijk Slotjes Midden mogelijk. De woningen worden allemaal in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 3.1.3. is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de gestelde woningbouwopgaven. Voor alle percelen in het plangebied zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden die passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Oosterhout.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming primair bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beschermd.

Opgemerkt wordt dat het plangebied niet reikt tot de structuren en aanduidingen ter plaatse van het Wilhelminakanaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

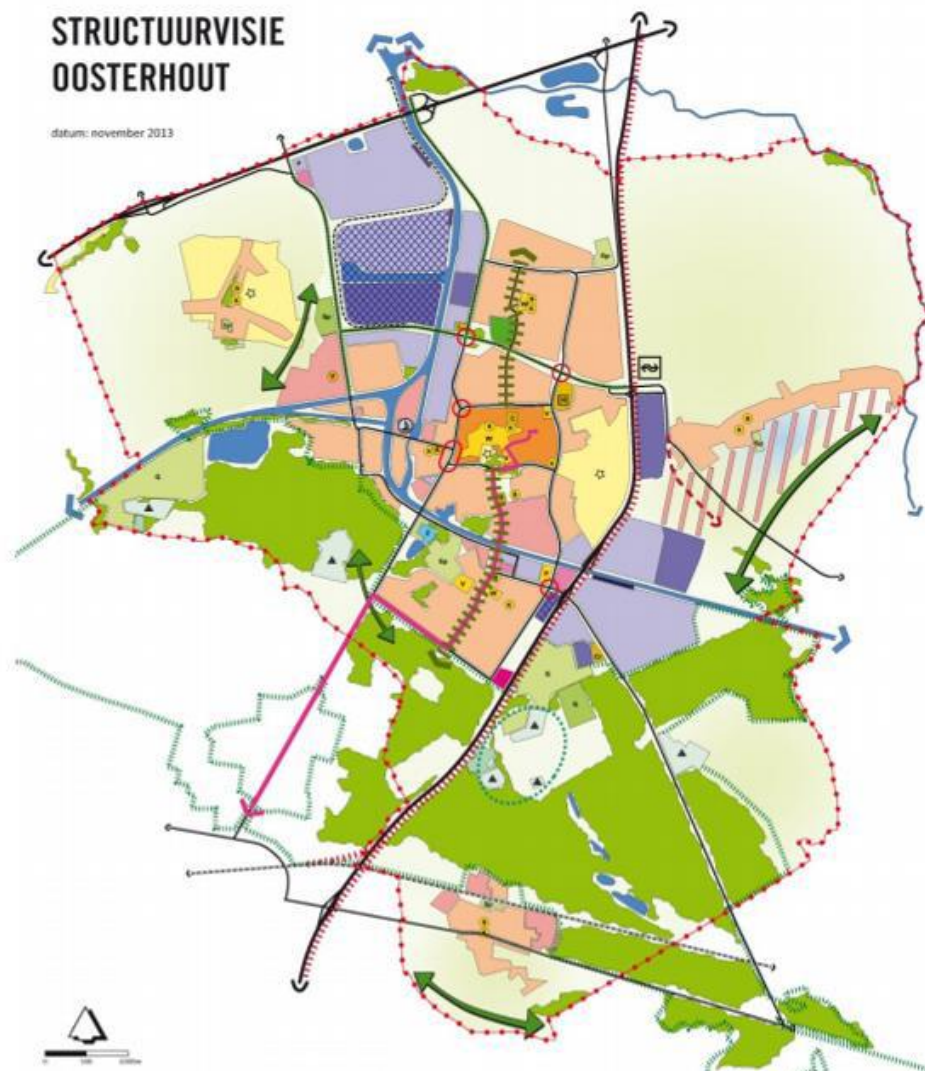
Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds 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 omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;

- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Structuurvisie Oosterhout

Toetsing plan

Op de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als woongebied in ontwikkeling, binnen het thema 'Wonen en leefbaarheid'. 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 als herstructureringslocatie. De wijk Slotjes Midden wordt ingrijpend en duurzaam gehestructureerd. Nieuwbouw concentreert zich vooral aan de Loevensteinlaan en het kanaal. Doordat het onderhavige initiatief voorziet in de herstructurering van een deel van Slotjes Midden kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is binnen het beleid van de gemeente Oosterhout.

3.2.2 Wonen

Door de gemeenteraad is op 24 mei 2016 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld. De woonvisie 'Woonvisie 2016 – 2021' (Samen werken aan wonen in Oosterhout) heeft de voorheen geldende woonvisie, die van 2011 tot 2016 geldig was, vervangen. De aanleiding

hiervoor is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen.

De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. Betaalbaarheid: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. Het sociaal domein: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. Bijzondere doelgroepen: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
4. Leefbaarheid / Leefomgeving: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
5. Flexibiliteit woningbouw: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing plan

Vanaf 2008 (sluiten samenwerkingsovereenkomst (SOK)) is ingezet op de herstructurering van de wijk Slotjes Midden. Dit plan voorziet in herstructurering van een deel van de wijk, nabij het Wilhelminakanaal. De bestaande bebouwing in het plangebied wordt geamoveerd. Ter plaatse worden nieuwe woningen in verschillende typen teruggebouwd. Door deze herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls aan de wijk gegeven, waardoor de leefbaarheid en leefomgeving wordt verbeterd. Daarnaast worden betaalbare huur en koopwoningen in het gebied toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling bijdraagt aan de doelen die zijn omschreven in de woonvisie van de gemeente Oosterhout.

3.2.3 Verkeer

Mobiliteitsplan

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

aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Het verkeersgebied van Oosterhout kenmerkt zich door een structuur die bestaat uit de centrumtangente die door een aantal wegen verbonden is met de omliggende infrastructuur. De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon- en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

In de eerste helft van 2019 wordt het Mobiliteitsplan geactualiseerd. Omdat binnen het plangebied enkel verblijfsgebieden aanwezig zijn heeft het geactualiseerde Mobiliteitsplan geen gevolgen voor het plangebied.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inbandig, wordt opgelost.

In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op verkeer en parkeren.

3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

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. 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.

Erfgoedkaart

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 de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens

omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

3.2.5 Groen

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspooren zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. Op basis van de APV (2017) is het kappen van een houtopstand op gemeentegrond dan wel een boom op lijst van monumentale bomen omgevingsvergunningplichtig. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

3.2.6 Milieu en duurzaamheid

Algemeen

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. De zorgen omtrent milieuverontreiniging en met name de klimaatverandering staan hoog op de internationale agenda en de oplossing voor dit probleem moet voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden gezocht.

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

Naast het feit dat de gemeente een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen, willen we vooral ook meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk om het juiste gereedschap te gebruiken om het betreffende idee te realiseren. Het bestemmingsplan (en zeker ook het toekomstig omgevingsplan, dat op grond van een nieuwe Omgevingswet in de plaats komt voor het

bestemmingsplan) kan daarvoor dienst doen. Dit omdat in een bestemmingsplan een concreet toetsingskader kan worden opgenomen voor toekomstige grote, maar ook kleine ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het bestemmingsplangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;
3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.

Duurzaamheidsagenda 2016 – 2018

In 2010 is door de gemeenteraad het milieubeleidsplan 2010 - 2016 vastgesteld. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. Deze agenda beschrijft de doelstellingen en activiteiten op het gebied van duurzaamheid voor de periode 2016 – 2018.

In het coalitieakkoord 2014 - 2018 en in de programmabegroting zijn concrete acties en doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid benoemd. In de 'Duurzaamheidsagenda 2016 – 2018' zijn de kaders uit het coalitieakkoord, het milieubeleidsplan en de programmabegroting uitgewerkt in 6 strategische thema's. Bij elk thema zijn concrete doelstellingen en activiteiten geformuleerd.



Strategische thema's

Het plangebied behoort tot de categorie 'gebouwde omgeving'. Hierbij streeft Oosterhout naar een optimale benutting van de ruimte, dit op efficiënte wijze en in harmonie met het sociaal, ecologisch en economisch kapitaal. Concreet betekent dit:

- veelzijdig, veilig, schoon;
- vrij van overlast;
- efficiënt in benutting van de beschikbare ruimte;
- een duurzaam woningbouwprogramma voor nieuwbouw;
- verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Door het amoveren van de bestaande oude bebouwing en het realiseren van nieuwe woningen en appartementen die voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen, waaronder aardgasloos bouwen, wordt bijgedragen aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Geconcludeerd kan worden dat, ondanks dat nog niet bekend is welke maatregelen uitgevoerd worden, een toekomstbestendige en duurzame wijk wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. De wet- en regelgeving en het beleid zijn gericht op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten en de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

Deze wetgeving is grotendeels gebaseerd op de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de Veiligheidsregio's. De relevante wet- en regelgeving voor dit plan betreft:

- a. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende Regeling;
- b. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en bijbehorende Regeling Basisnet;
- c. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende Regeling.

Beleid

Daarnaast geldt het door de raad vastgestelde Beleid externe veiligheid van Oosterhout 2017. De gemeente Oosterhout heeft in haar beleid vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om de risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden zoals een industrieterrein. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Begrippen

Bij alle regelingen komt het begrip plaatsgebonden risico, groepsrisico aan de orde.

Het begrip plasbrandaandachtsgebied wordt alleen bij de (spoor)wegen toegepast.

Het plaatsgebonden risico is: Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een calamiteit, veroorzaakt door een ongeval met gevaarlijke stoffen of een ongeval met een vliegtuig. Het plaatsgebonden risico bedraagt standaard maximaal 10^{-6} . Het wordt vaak weergegeven als een afstand behorende bij die norm. Het plasbrandaandachtsgebied is: Het PAG geeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermd, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt. Deze wordt uitgedrukt in een afstand.

Het groepsrisico is: Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze wordt uitgedrukt in een afstand. Het is meestal gelijk aan de afstand waar nog 1% van de personen als gevolg van een calamiteit overlijden.

Toetsing plan

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied van de herziening van het bestemmingsplan moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Risicovolle inrichtingen

Nabij het plangebied is het LPG-tankstation (Europaweg 15) aanwezig. Het plangebied ligt met een afstand van ruim 350 meter volledig buiten het invloedsgebied van de lpg-stations, dat 150 meter bedraagt (vanaf het vulpunt en het reservoir). Verder zijn in en in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van één of meerdere risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen zijn het Wilhelminakanaal en de Rijksweg A27 van belang.

- Wilhelminakanaal: In het Basisnet water is het Wilhelminakanaal gecategoriseerd als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand. Gelet op de afstand (circa 30 meter) tussen het Wilhelminakanaal en het plangebied is er geen sprake is van enige belemmering.
- Rijksweg A27: het plaatsgebonden risico vanwege de Rijksweg A27 bedraagt 0 meter en het plasbrandaandachtsgebied 30 m. Het plangebied is met ca. 560 m afstand ver buiten die risicocontouren gelegen. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van (zeer) licht ontvlambare stoffen van stofgroep GF3 (355 m) gelegen, maar wel voor een groot gedeelte gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van vloeibare giftige stoffen (LT1 (750 m) en LT2 (800 m)). Dat betekent dat in beginsel het groepsrisico in de invloedsgebieden moet worden beoordeeld. Voor het groepsrisico zijn de personendichtheden in dat gebied van belang (aan beide zijden van de Rijksweg A27, ca. 50 ha). Gelet op de relatieve dichte verstedelijking is de personendichtheid hoog. Tevens geldt dat voor het groepsrisico de personen die dichterbij de risicobron verblijven daarin zwaarder wegen dan die verder af verblijven. In dit geval is de verandering alleen in het plangebied tussen de ca. 560 m afstand van de bron tot de grens van het invloedsgebied van belang. Planologische neemt het aantal woningen niet toe. Het feitelijk aantal woningen neemt toe met circa 115 woningen. Dat zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Het totale aantal personen betreft enkele duizenden personen. Mede gelet op de afstand tot de risicobron zal het aantal personen van 115 woningen slechts een verwaarloosbare invloed hebben. Daarom is uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op circa 650 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een buisleiding. De buisleiding heeft een maximale werkdruk van 40,00 bar en heeft een uitwendige diameter van circa 8 inch. Conform het 'handboek buisleiding in bestemmingsplannen' heeft een dergelijke leiding een invloedsgebied van 100 meter. Gezien de afstand is er geen sprake is van enige belemmering.

Standaard Advies VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost

Op basis van het standaardadvies (mei 2017) worden de volgende adviespunten meegegeven.

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde invulling aan de beleidsregels voldoet, wordt een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd.
- In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
- Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

Conclusie

De externe veiligheidssituatie is gelet op het voorgaande aanvaardbaar.

4.1.2 Geluid

Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor het voorliggend bestemmingsplan is enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is geen sprake vanwege de Slotlaan (50 km/uur) en de straat Wilhelminakanaal Zuid (50 km/uur). De zone van de Slotlaan en Wilhelminakanaal-Zuid bedraagt respectievelijk 350 en 250 meter aan weerszijde van de weg. Een deel van de toekomstige woningen zijn binnen de zones geprojecteerd.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kunnen 30 km wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen in het onderzoek te worden betrokken. In onderhavig geval worden, door de omvang van het plangebied, negentien 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. Deze wegen zijn bij het onderzoek betrokken omdat verwacht kan worden dat enkele van die wegen een substantiële bijdrage aan de geluidbelasting op de gevels kunnen leveren. Deze wegen worden daarom nader beschouwd.

Daarom is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Aanvullend is door CroonenBuro5 een memo opgesteld waarin een aantal onderdelen nader uitgediept. Hierna wordt de resultaten en de conclusies beschreven.

Toetsing plan

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de:

- **Slotlaan** de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevel(s) van ca. 28 appartementen (afhankelijk van de indeling van het complex) in het nieuw te bouwen appartementencomplex en op de gevel(s) van vier grondgebonden woningen. De geluidbelasting zonder maatregelen bedraagt ten hoogste 55 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en 60 dB exclusief aftrek.
- **Wilhelminakanaal Zuid** de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de straat Wilhelminakanaal Zuid bedraagt ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.
- **Meerpaal** de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Meerpaal bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.
- **Eikdijk** de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Eikdijk bedraagt ten hoogste 41 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.
- **Loevensteinlaan** ten hoogste 63 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde, en niet hoger dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).
- **Tempelierstraat** ten hoogste 53 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).
- **Heinsiusstraat** ten hoogste 56 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en lager dan

- de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).
- **Van Boisshotlaan** ten hoogste 54 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).
 - **Doctor Janssenslaan** ten hoogste 54 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).
 - **Overige niet-gezoneerde wegen** ten hoogste 52 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Het gaat om de volgende wegen: Van Oldenbarneveltstraat (52 dB), Wilhelminakanaal Noord (50 dB), Johan de Wittstraat (51 dB), Pieter Vreedestraat (52 dB), Van Hogendorpstraat (49 dB) en Goselingstraat (50 dB). De geluidbelasting op de genoemde wegen ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/uwegen van toepassing).

De geluidbelasting overschrijdt daarmee niet de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder.

Hogere waarden

Voor zover de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde Wet geluidhinder (48 dB) is onderzocht of er doelmatige maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege de Slotlaan te verminderen. Het betreffen: a. snelheidsvermindering, b. geluidscherm of c. stiller wegdektype. Uit het geluidrapport blijkt dat maatregel a. en b. niet doelmatig zijn, dan wel op bezwaren stuiten. Hiervoor wordt verwezen naar het Rapport akoestisch onderzoek in de bijlage.

Door het vervangen van een deel van de wegdekverharding van de Slotlaan (over een lengte van 347 meter) door het wegdektype dunne deklagen type B kan de geluidbelasting aanzienlijk terug worden gebracht. Voor de berekening is aansluiting gezocht bij de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Daarin zijn doelmatigheidscriteria (verder: DMC) opgenomen waarmee de maatregel kan worden bepaald. Door het vervangen van het wegdektype wordt de geluidbelasting fors teruggedrongen (max. 3 dB) bij de woningen in het plangebied. Ondanks de maatregel wordt echter nog niet bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder voldaan. Het aantal woningen met een geluidbelasting boven de grenswaarde neemt wel flink af, gerekend met een mogelijke indeling van de gebouwen. Bij de andere woningen neemt de geluidbelasting ongeveer evenveel af. Het bevoegd gezag dient hogere waarden vast te stellen voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er worden hogere waarden vastgesteld ter plaatse van een de noord-, west- en zuidzijde van de grondgebonden woningen aan de Slotlaan, de noord-, west- en zuidzijde van het appartementengebouw aan de Slotlaan. De maximale waarde bedraagt na uitvoering van de bronmaatregel 52 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en 57 exclusief aftrek. Voor de details wordt verwezen naar het Rapport akoestisch onderzoek en de Aanvullende memo daarop. Het college zal, rekening houdende met de maatregelen, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan de hogere waarden vaststellen. De bronmaatregel aan de Slotlaan wordt geborgd in de regels van dit plan.

Voor alle woningen waarvoor het bevoegd gezag een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in het Bouwbesluit.

Cumulatie

Indien een geluidgevoelige bestemming waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in de zone van meerdere geluidbronnen is gelegen, dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. Het bevoegd gezag dient een oordeel te vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toets aan een grenswaarde is niet aan de orde. De gecumuleerde geluidbelasting voor de woningen/ appartementen waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd bedraagt ten hoogste 59 dB exclusief aftrek ex

artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidbelasting is gelijk aan de waarde voor de Slotlaan na uitvoering van de bronmaatregel omdat de geluidbelasting van het Wilhelminakanaal-Zuid max. 48 dB bedraagt (10 dB lager). De gecumuleerde waarden zijn in de aanvulling op het rapport niet herrekend. Voor nieuw te realiseren woningen geldt dat de maximaal toelaatbare hogere waarde 63 dB bedraagt.

Conclusie

Met inachtneming van het doorlopen van de hogere waardenprocedure vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.3 Bodem

Algemeen

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Ten eerste wordt gekeken naar de huidige en toekomstige functie, vervolgens wordt bekeken wat de huidige bodemkwaliteit is. De wijze waarop dit beoordeeld bestaat uit het verzamelen van bodeminformatie (dossieronderzoek, bodeminformatiesysteem, etc.). Als dit onvoldoende duidelijk is wordt een historisch vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van deze informatie wordt op hoofdlijnen beoordeeld of de bodemkwaliteit voldoet aan de voorgenomen bestemming. Tevens wordt op basis van deze informatie de financiële haalbaarheid van het bodemaspect in het plan beoordeeld. Als er sprake is van een (reeds bekend of vermoeden van) bodemverontreiniging kan er voor worden gekozen om deze verder te onderzoeken en bij een geval van ernstige bodemverontreiniging, de (Wbb) procedure op te starten. De financiële consequenties worden inzichtelijk gemaakt op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken.

Toetsing plangebied

In onderhavig bestemmingsplan vindt geen grootschalige bestemmingswijzigingen plaats. De huidige functie van het gebied is 'wonen' en dit zal in de toekomstige situatie niet wijzigen. De nieuwe appartementencomplexen en grondgebonden woningen worden, hetzij ongeveer, op dezelfde locatie teruggebouwd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een gelijkblijvend bodemgebruik. Door Antea Group is, d.d. 1 augustus 2018, een historisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit van het plangebied uitgevoerd om te beoordelen of er activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodemkwaliteit negatief kan zijn beïnvloed. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie Slotjes Midden in Oosterhout activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodemkwaliteit negatief kan zijn beïnvloed. Op diverse locaties zijn mogelijk ondergrondse tanks aanwezig (geweest). In onderstaande tabel zijn de adressen opgenomen waar tanks staan geregistreerd binnen het plangebied.

Verdachte locaties:

Locatie	Tank	Opmerking	Onderzoeksstrategie
Dr. Janssenslaan 135	Brandstoftank (ondergronds)		VEP-OO
Dr. Janssenslaan 145	Brandstoftank (ondergronds)		VEP-OO
Wilhelminakanaal Noord 172	Brandstoftank (ondergronds)	Antea Group heeft in 2016 onderzoek gedaan naar de ondergrondse tank. Uit het onderzoek blijkt dat de grond en het grondwater ter plaatse niet verontreinigd zijn geraakt met oliegerelateerde producten. (VO, Antea Group, 408223-13, 13 juli 2016)	
Johan De Wittstraat 22	Brandstoftank (ondergronds)		
Loevensteinlaan 143	Brandstoftank (ondergronds)		VEP-OO
Pieter Vreedestraat 8	Hbo-tank (ondergronds)	3.000 liter HBO tank verwijderd op 25 juni 2001	VEP-OO

	Hbo-tank (ondergronds)		
	Hbo-tank (ondergronds)		
	Brandstoftank (ondergronds)		

Uit de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt verder dat geen ernstige bodemverontreinigingen bekend zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de ouderdom van de bebouwingen (jaren '50 vorige eeuw) zal in meerdere bebouwingen asbesthoudende materiaal verwerkt zijn. De aanwezigheid van asbest in de bodem kan hiermee niet worden uitgesloten. Dit is tevens bevestigd in eerder genoemde onderzoeken. Geadviseerd wordt om na sloop van de opstallen een verkennend asbestonderzoek volgens de NEN 5707 te verrichten en tijdens graafwerkzaamheden bedacht te zijn op de mogelijke aanwezigheid van asbest in grond.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toetsing plan

Met dit bestemmingsplan worden minder woningen mogelijk gemaakt dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Zelfs als het maximum toegestane aantal woningen als uitgangspunt zou worden gehanteerd (ruim onder de grens van 1500 woningen), dan zou het geheel nog als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt, waardoor geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats hoeft te vinden.

Volgens de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid zijn tot slot de concentraties PM₁₀ en NO₂ ter plaatse van het plangebied ruimschoots beneden de daarvoor geldende grenswaarden gelegen. Volgens de monitoringstool is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door

voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.5 Flora en Fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplan, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of beschermde gebieden (Wet natuurbescherming; Wnb en Natuurnetwerk Nederland). Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties.

Toetsing plan gebiedsbescherming

Natuurbescherming Natura 2000-gebied

Een plan mag alleen worden vastgesteld indien het geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan wel dat daarvoor een passende beoordeling is uitgevoerd. Gelet op de afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied is alleen het aspect stikstofdepositie daarvoor van belang. Onder significant moet worden verstaan iedere toename van stikstofdepositie boven de zogenaamde kritische depositiewaarde van het Natura 2000-gebied.

Voor de toets van het plan aan de Wet natuurbescherming geldt volgens vaste jurisprudentie als referentiesituatie: de feitelijke situatie die planologisch legaal aanwezig is ten tijde van het besluit.

Toetsing

Negatieve effecten zijn uitgesloten indien er in de toekomstige situatie netto minder stikstofemissie zal plaatsvinden dan in de referentiesituatie. Daarvoor zijn de volgende stikstofbronnen van belang:

- a. verkeer (stikstofoxiden) en
- b. woningen (stikstofoxiden), incl. realisatiefase,
- c. herinrichting omgeving.

Stikstofdepositie op de referentiesituatie

Alle woningen in het plangebied worden gesloopt.

Stikstofdepositie in de toekomstige situatie

Er worden ca. 119 woningen meer geprojecteerd dan er worden gesloopt. De woningen, het realiseren van de bouw en het herinrichten van de omgeving, genereren verkeersbewegingen en daarmee stikstofemissie. De nieuwe woningen moeten gasloos worden gebouwd. Dat levert een grote structurele afname van stikstofemissie op.

Daar staat tegenover een toename van stikstofemissie vanwege de extra verkeersbewegingen. De uitstoot vanwege het verkeer is relatief laag vergeleken met de uitstoot vanwege een stookinstallatie (gas) in een woning.

Daarom neemt de stikstofemissie in het plangebied netto af en zal er geen sprake kunnen zijn van significante negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Dat betekent dat ook geen nadere passende beoordeling als bedoeld in de Wet natuurbescherming is vereist.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied ligt nabij de ecologische verbindingszone (Wilhelminakanaal). Voor het overige ligt het plangebied op ruime afstand van een Natuurnetwerk Brabant. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en de groenzone tussen het plangebied en het kanaal gewaarborgd blijft zijn en er geen negatieve effecten op de NNB te verwachten.

Toetsing plan soortenbescherming

In het kader hiervan is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (d.d. 24 juli 2017). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Effectbepaling project

De volgende biotopen worden beïnvloed door het voornemen:

- De appartementencomplexen worden gesloopt;
- De overig vegetatie (alleen daar waar noodzakelijk) wordt verwijderd.

Toetsing effect op beschermde soorten

Uit het terreinbezoek is gebleken dat de appartementencomplexen in het projectgebied een geschikte vaste rust- en verblijfplaats bieden voor beschermde vleermuizen (artikel 3.5) en vormt de aanwezige vegetatie geschikt – en potentieel geschikt broedbiotoop voor algemeen voorkomende vogels. Om deze reden is er enkel op deze soortgroepen een potentieel effect aan de orde als gevolg van de ontwikkelingen. De onderstaande effectbeoordeling richt zich alleen op deze soortgroepen. Overige beschermde soorten zijn uitgesloten en ondervinden geen effect van het voornemen.

Vogels

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Met de meeste broedvogels (en de broedvogels aanwezig in het projectgebied) kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (de piek ligt circa in de periode van maart tot en met juli¹) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het projectgebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden en effect op hebben) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. In gebruik zijnde nesten mogen immers niet aangetast of verwijderd worden. Dit komt erop neer om de broedbiotopen voor vogels (de dichte vegetatie) voorafgaand aan het broedseizoen te verwijderen. Ook kunnen de gebouwen als broedplaats gebruikt worden door bijvoorbeeld kauwen. De gebouwen kunnen ongeschikt gemaakt worden door ze te strippen. Het strippen van een gebouw houdt in dat een gebouw stap voor stap van buiten naar binnen toe wordt afgebroken.

Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het projectgebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het projectgebied dan worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het projectgebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Indien met het bovenstaande rekening gehouden wordt, is het voorliggende project uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming) wat betreft de algemene broedvogels.

Voordat bovenstaande werkwijzen uitgevoerd mogen worden, geldt dat allereerst duidelijk moet zijn of er vleermuizen in de bebouwing verblijven voordat de bebouwing ongeschikt gemaakt of gesloopt mag worden.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming en staan vermeld op Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Verwacht wordt dat de bebouwing (en omgeving) gebruikt worden als foerageergebied en mogelijk als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.

Door de toekomstige sloop van de bebouwing is mogelijk sprake van het verstoren en aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien daadwerkelijk

¹ Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

verblijfplaatsen aanwezig zijn en indien de bebouwing gesloopt wordt, is dit afhankelijk van de ingreep (zonder aanvullende maatregelen) in overtreding met de Wet natuurbescherming. Indien vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied aanwezig blijken te zijn, hoeft dit vooralsnog geen belemmering te zijn voor de uitvoerbaarheid van het project, aangezien soortspecifieke maatregelen te nemen zijn in het projectgebied of in de directe omgeving. Dit betekent wel dat voorafgaand aan de werkzaamheden voorwaarden worden gesteld (en zijn uitgevoerd) aan de wijze en periode van de werkzaamheden en het opnemen/integreren van voorzieningen zoals vleermuiskasten.

Als gevolg van de werkzaamheden zal er geen effect zijn op de gunstige staat van instandhouding aangezien er mitigerende maatregelen te nemen zijn (zoals het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen) waardoor er geen dip in de populatie hoeft plaats te vinden. Indien dit wordt uitgevoerd, zijn deze voorzieningen gelijk effectief en functioneel voor de vleermuizen; de soorten kunnen hier direct gebruik van maken. Bovendien zijn er naar verwachting tijdens en na de werkzaamheden voldoende alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig (zoals in de nabijgelegen woonhuizen). Voor het project is geen andere locatie (en werkwijze) mogelijk die de soorten minder schade aangezien het hier een herstructurering van de woonbuurt betreft. Het is niet mogelijk om de woonbuurt te herstructureren zonder dat daarbij de bebouwing en de potentiële verblijfplaatsen van de soorten nadelig beïnvloed worden (ook bij renovatie is dit het geval). In de nieuwe situatie kan leefgebied van de soorten terugkomen (bebouwing).

Tussen conclusie Quickscan

Mits bovenstaande werkwijzen uitgevoerd worden, vormt de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van dit project wat betreft de vleermuissoorten.

Voordat bovenstaande werkwijzen uitgevoerd mogen worden, geldt dat allereerst duidelijk moet zijn of de vleermuissoorten in de bebouwing verblijven voordat de bebouwing ongeschikt gemaakt of gesloopt mag worden.

Nader onderzoek vleermuizen

Uit de hiervoor benoemde natuurtoets is naar voren gekomen dat mogelijk verblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn. Vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien belangrijke functies aanwezig zijn in het projectgebied dan heeft de activiteit mogelijk consequenties voor deze soorten en worden mogelijk verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om deze reden is door Antea Group (d.d. 19 juli 2018) een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

In het plangebied is in de periode juni tot en met september 2017 volgens de geldende protocollen onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van het projectgebied door vleermuizen.

In het plangebied zijn drie vleermuissoorten waargenomen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger), maar er zijn geen beschermde verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen.

In het kader van de algemene zorgplicht Wnb en gezien de waarnemingen in de omgeving is het aan te bevelen de werkzaamheden overdag (en buiten het broedseizoen van vogels²) uit te voeren.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat door het voorgenomen sloop geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het is op basis van dit onderzoek duidelijk geworden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt. Ten tijde van uitvoering van sloopwerkzaamheden dient te worden beschikt over een actueel onderzoek. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

² Broedende vogels mogen in het kader van de Wet natuurbescherming niet verstoord worden; ook hun in gebruik zijnde nesten mogen niet verstoord of vernietigd worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in (de omgeving van) het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing plan

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bedrijvigheid aan de zuidzijde van het kanaal

Voor de bedrijvigheid aan de zuidzijde van het kanaal is het appartementencomplex in deelplan 4c maatgevend. De afstand wordt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan – Wilhelminakanaal-noord)' niet verkleint. De bedrijvigheid wordt met dit plan daardoor niet belemmerd in de bedrijfsvoering. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd, waardoor de rechten van de gevestigde bedrijven niet worden aangetast.

Tevens dient beoordeeld te worden of ter plaatse van de aanpassingen van de bouwvlakken/bestemmingsvlakken binnen het plangebied ten opzichte van het geldend bestemmingsplan sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanpassingen leiden niet tot een significante wijziging in afstand tussen de woon- en bedrijfslocaties. Het

dichtstbij gelegen bedrijf betreft Smurfit Kappa ten zuiden van het Wilhelminakanaal. De bouwvlakken voor de appartementengebouwen 4b en 5c schuiven slechts 2 meter in zuidelijke richting. Een eventuele lichte verhoging van de geluidbelasting op deze appartementen wordt aanvaardbaar geacht.

Centrumvoorzieningen Loevensteinlaan

Daarnaast gaat om de centrumvoorzieningen Loevensteinlaan 161 t/m 175. Hinder afkomstig van de centrumvoorzieningen aan de Loevensteinlaan is niet te verwachten. De toegestane functies van milieucategorie 1 of 2 zijn bovendien goed passend in een woonwijk.

Gezoneerd bedrijventerrein Vijf Eiken

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

Parkeergarages van de woningen

Een parkeerterrein of parkeergarage kan een geluidsbelasting veroorzaken in de omgeving. Bij parkeergarages is het geluid van installaties en voertuigen vaak bepalend. De in- en uitritten van de parkeergarages zijn op enkele tientallen meters afstand van woningen die niet behoren tot het appartementencomplex gelegen, waardoor ter plaatse van die woningen geen onevenredige geluidbelasting zal ontstaan.

Voor de woningen in het appartementencomplex wordt gesteld dat - gelet op het aantal parkeerplaatsen en het feit dat de parkeergarages uitsluitend voor de betreffende appartementen gebruikt worden – geen onevenredige geluidbelasting ontstaat. Daarbij zijn de in- en uitritten van de parkeergarages zodanig gesitueerd, waardoor het aantal woningen die enige vorm van hinder kunnen ervaren tot een minimum beperkt is. Tevens wordt opgemerkt dat wanneer niet gekozen was voor parkeergarages, maar voor parkeren op maaiveldniveau er ook enige vorm van hinder zal zijn ontstaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Water

Beleid

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en in bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 2000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 7.2).

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water). Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorblik met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

Toetsing plan

Grondwaterbeschermingsgebied

Nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van het meest oostelijk gelegen appartementencomplex, valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Provinciale Milieuverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming primair bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Gelet op de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is het gebruik van uitlogende bouwmaterialen niet toegestaan. Het toepassen van buizen in de bodem ter plaatse van het grondwaterbeschermingsgebied is ook niet mogelijk op grond van de Provinciale Milieuverordening. Hierdoor zijn veel typen duurzame energiesystemen in de bodem niet mogelijk.

Riolering

Voor het gehele herstructureringsgebied Slotjes Midden is voor aanvang van de eerste fase een totaal rioolplan gemaakt. Uitgangspunt daarbij is regenwater gescheiden afvoeren en bergen in de waterpartijen van het Lukwelpark. Hier zijn de wateroppervlakken gevormd waarbij nu een berging van 4500 m³ regenwater mogelijk is. Daarnaast worden, daar waar mogelijk, wadi's ingericht. De bergingscapaciteit is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting.

Verharding

Momenteel zijn in het plangebied tien woonblokken aanwezig. Deze bebouwing wordt geamoveerd en nieuwe bebouwing wordt daarvoor in de plaats gebouwd. Gesteld kan worden dat de nieuwe bebouwing op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. Tevens wordt de openbare ruimte op een aantal plaatsen heringericht.

De toename van verhard oppervlakte is in beeld gebracht ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. De oppervlakten groen, verharding en bebouwing is in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlakte met 6.379 m² toeneemt met de herontwikkeling.

Om deze toename aan verharding te compenseren en de waterhuishouding situatie van de wijk Slotjes Midden te verbeteren is gekozen om in het plangebied diverse wadi's aan te leggen.

Deze wadi's worden gerealiseerd in de groenstroken langs de Heinsiusstraat en de Tempelierstraat en kanaalzone.

Voor een T=100+10%-situatie (ca. 70 mm in één uur) mag er geen inundatie optreden vanuit openwaterberging (o.a. wadi) of watergang. Kortom de bergingseis vanuit de gemeente bedraagt 70 mm in één uur voor een T=100+10%-situatie.

De benodigde berging voor het plangebied bedraagt circa 447 m³ (6.379 m² * 70 mm). Uitgaande van een diepte van 30 cm, waarbij rekening is gehouden met de GHG, dient 1.475 m² aan wadi gerealiseerd worden. De definitieve inrichting, en daarmee de exacte bergingscapaciteit, is nog niet bekend. Wel is ruim voldoende ruimte gereserveerd in het stedenbouwkundig plan voor het benodigde oppervlakte aan wadi. De wadi dient als zuiverende voorziening om afstromend water van gebouwen en verharding niet rechtstreeks op of in de bodem van het grondwaterbeschermingsgebied te lozen.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit is het gebruik van uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegestaan. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.3 Brandveiligheid

De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft per brief d.d. 7 november 2018 een advies gegeven. In dit advies wordt verwezen naar de wettelijke voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit geeft onder andere technische voorschriften voor brandveiligheid. Deze zijn gericht op het in voldoende mate:

- Beperken van de kans op het ontstaan en ontwikkelen van brand (materiaalgebruik);
- Klein blijven van de omvang van de brand (brandcompartimentering);
- Beperken van de kans op slachtoffers bij brand (subbrandcompartimentering en vluchtroutes);
- Kunnen redden van mensen en het kunnen blussen van een brand (hulpverlening).

Onder andere de hoogte van een gebouw bepaalt de zwaarte van de voorschriften. De mate van brandveiligheid van een bouwwerk wordt dus niet alleen bepaald door de inzetbaarheid van de brandweer, maar dit is een onderdeel van een totaalpakket aan brandveiligheidsmaatregelen en voorzieningen.

Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning beoordeeld het bevoegd gezag of het ontwerp voldoet aan de bouwvoorschriften.

Op 20 december 2018 heeft nader overleg plaatsgevonden met Brandweer Midden- en West-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg wordt verwezen naar het standaard advies (zoals hierboven is beschreven). Als aanvulling op dat advies geldt de noodzaak voor bluswatervoorzieningen. Omdat er woongebouwen worden gerealiseerd met een verblijfsvloer hoger dan 20 meter, dienen die gebouwen te worden uitgevoerd met een droge blusleiding (Bouwbesluit artikel 6.29 lid 1). Om een adequate brandbestrijding mogelijk te maken moeten de locaties van deze droge blusleiding, de opstelplaats brandweervoertuig en de bluswatervoorziening (brandkraan) op elkaar afgestemd zijn. Voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan verdienen twee aspecten de aandacht:

- de positionering van brandkranen;
- gevraagd of de mogelijkheid bestaat tot het aanleggen van opstelplaatsen van brandweervoertuigen nabij het Wilhelminakanaal.

Dit betreffen uitvoeringsaspecten. Bij de nadere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied zal hier rekening mee gehouden worden. Ter plaatse van de benodigde voorzieningen is in de openbare ruimte voldoende fysieke ruimte aanwezig voor de aanleg van deze voorzieningen. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor deze aspecten.

Conclusie

Het aspect brandveiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied, onder het wegdek van de Johan de Wittstraat en direct ten zuiden van het plangebied, in de groenstrook langs het Wilhelminakanaal, is een buisleiding gelegen. Voor de hogedrukgasleiding ten zuiden van de appartementengebouwen is in het vigerende bestemmingsplan een beschermingszone van 4 meter ter weerszijden opgenomen. Omdat deze leiding geen hogedruk gasleiding van de Gasunie meer betreft, behoeft deze geen planologische bescherming meer. Bij het ontwerp van gebouwen en andere bouwwerken dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van slechts 2 meter ter weerszijden van de leiding en werkruimte boven de leiding. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de bouwvlakken voor de appartementengebouwen 2 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat ter plaatse van de bebouwingsvrije zone geen overkraging is toegestaan tot 3 meter boven peil zodat de leidingbeheerder onderhoud kan uitvoeren.

In het plangebied zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De overige aanwezige of nog noodzakelijk te realiseren bovengrondse nutsvoorzieningen worden ingepast in het stedenbouwkundig plan en worden in het onderliggende bestemmingsplan op een juiste wijze opgenomen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen

te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid provincie

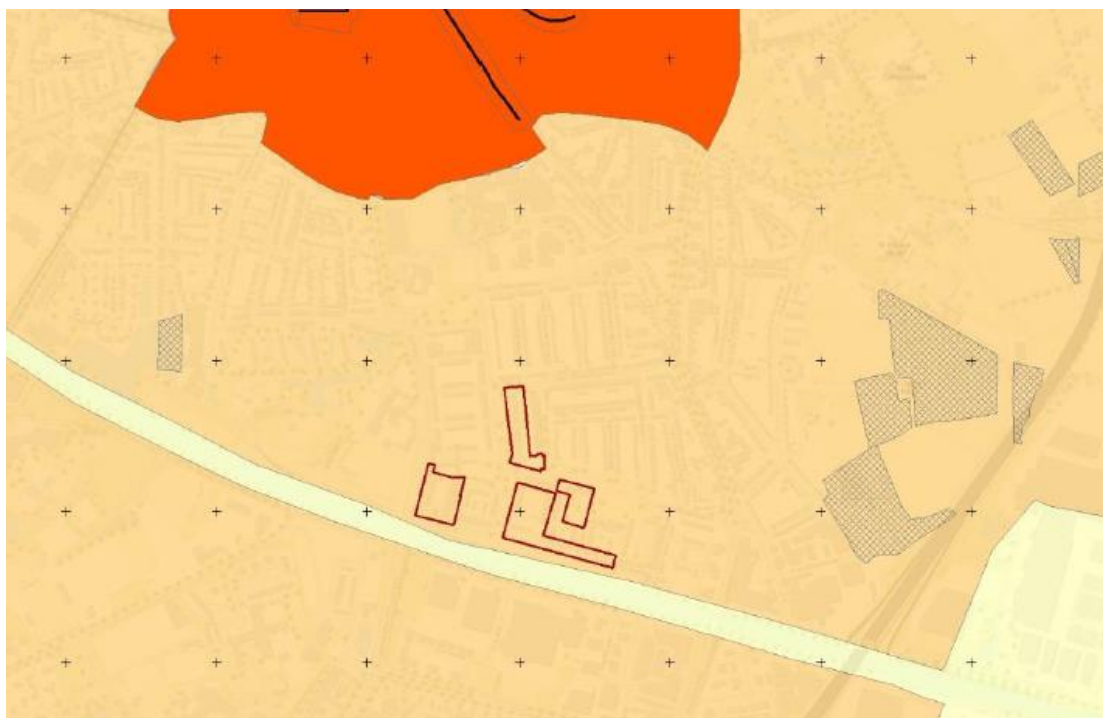
De provincie heeft middels een cultuurhistorische waardenkaart de relevante cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. De provinciale waardenkaart 2006 brengt vele cultuurhistorische waarden op elementniveau in beeld. De cultuurhistorische waardenkaart 2010 brengt de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang in beeld.

Beleid gemeente Oosterhout

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 de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens te worden omschreven dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

4.5.1. Archeologie

Op de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is voornamelijk gebaseerd op de aanwezigheid van hoge enkeerdgronden en de hoge ligging op de uitloper van de dekzandrug.



Uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met in rood het plangebied

Toetsing plan

In 2018 heeft Antea Group een archeologisch bureauonderzoek en vervolgens booronderzoek (verkennende fase) uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Het doel van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van reeds bekende archeologische waarnemingen, historische kaarten, bodemkundige gegevens en informatie over de landschappelijke situatie. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, datering en eventuele (mate) van versterking van archeologische waarden binnen het plangebied.

Op basis van de hiervoor gepresenteerde gegevens is voor het plangebied een gespecificeerde verwachtingsmodel opgesteld.

Het plangebied bevindt zich in het dekzandlandschap, waardoor er resten verwacht mogen worden uit de bronstijd, (late) ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. Uit voorgaande onderzoeken in deze regio is echter gebleken dat vindplaatsen uit de metaaltijden zich hier niet manifesteren, maar dat het voornamelijk om resten uit de (late) middeleeuwen en nieuwe tijd zal gaan.

Uit de ijzertijd en de Romeinse tijd kunnen theoretisch gezien op de (flank van de) dekzandruggen resten van huizen en nederzettingen worden verwacht, in de vorm van paalgaten, haardplaatsen en greppels. Daarnaast kunnen ook schuren, spiekers en opstallen aangetroffen worden. Verder kunnen sporen van agrarische activiteit worden aangetroffen, bijvoorbeeld in de vorm van percelingsgreppels. Daarnaast kunnen ook menselijke begravingen/crematies worden aangetroffen. Uit de middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen eveneens nederzettingen en resten van agrarische activiteit worden verwacht.

Booronderzoek (verkennende fase)

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van de archeologische verwachting, zoals deze op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is opgesteld.

Het uitgevoerde onderzoek betreft een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase.

Er is sprake van een gehomogeniseerd, deels verrommeld antropogeen dek op het uitgangsmateriaal, met in enkele gevallen een BC-horizont of een ontginningslaag. Behalve enkele fragmenten (recent) puin zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen; mogelijk is in boring 11 een voormalige sloot aangeboord en is daarmee sprake van een vindplaats die samenhangt met landinrichting zonder dat deze nader gedateerd kon worden. Er zijn geen aanwijzingen dat de top van de C-horizont en daarmee het archeologisch relevante vlak diep verstoord zijn geraakt. Het funderen van de nieuwe bebouwing kan tot versterking leiden, mochten archeologische sporen aanwezig zijn. In het bureauonderzoek is een brede verwachting uitgesproken voor de late prehistorie, tot en met de Nieuwe tijd, met nadruk op middeleeuwen en recenter. Op basis van de resultaten van het veldwerk kan de aanwezigheid van archeologische sporen niet worden uitgesloten.

Selectieadvies en -besluit

Het advies luidt om in het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in de nu onderzocht zones. Daarbij kan ook besloten worden om, als bovengrondse sloop van de flats reeds heeft plaatsgevonden ten tijde van de uitvoering één of enkele sleuven door te trekken naar de flats om te controleren of de bodem daar te ver verstoord is geraakt door de bouw van de flats. Voor het uitvoeren van gravend archeologisch onderzoek dient voorafgaand een Programma van Eisen te worden opgesteld.

De gemeente Oosterhout neemt het advies selectiebesluit van de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant d.d. 8-11-2018 over. Gravend archeologisch onderzoek is nog niet uitgevoerd. Ter bescherming van de verwachting wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Conclusie

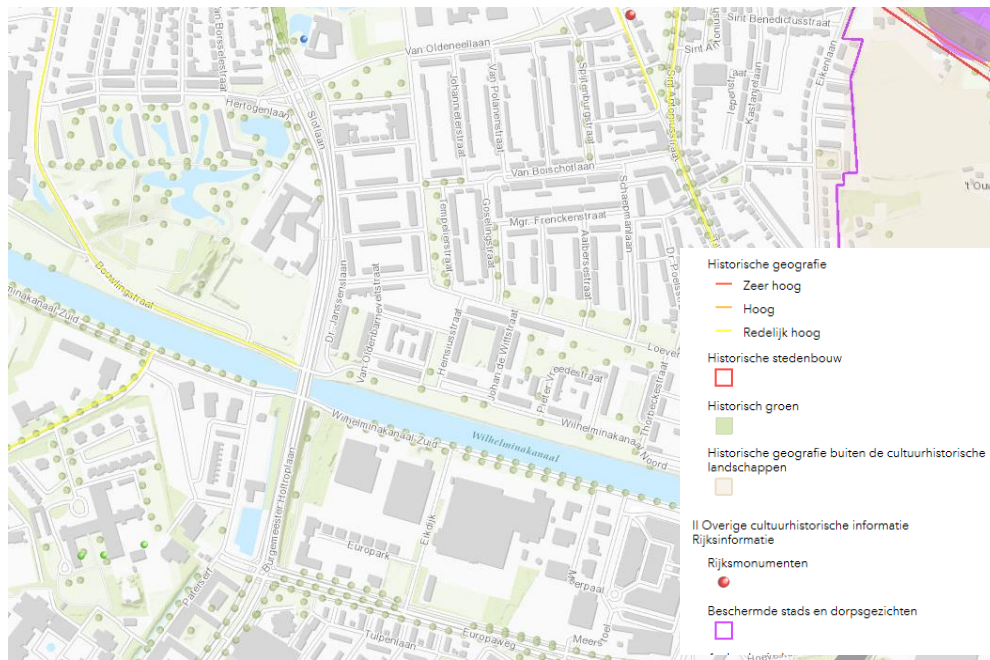
Met inachtneming van het voorstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.5.2 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant beoordeeld.



Uitsnede kaartblad 'Historische geografie' (Erfgoedkaart Oosterhout)



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Toetsing plan

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Tevens is het plangebied niet aangeduid met een cultuurhistorische waarde en zijn geen historisch groenstructuren of historische bebouwingslijnen aanwezig. Van een aantasting van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

Buiten het plangebied is de Tilburgseweg (ten noordoosten van het plangebied) en de Bouwlingstraat (ten westen van het plangebied) aangeduid als lijn met redelijk hoge cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze historische geografische lijnen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op 377 woningen (vanuit de SOK en stedenbouwkundig ontwikkelingsplan). De bestaande bouwrechten uit de geldende bestemmingsplan zijn het uitgangspunt voor dit plan. Het voorliggende bestemmingsplan is gestoeld op de nieuwbouw van 339 woningen. Van een planologische toename van het aantal woningen is geen sprake.

De wegenstructuur in het plangebied wijzigt wel op een aantal locaties. De wijzigingen staan beschreven in paragraaf 2.3.3.

Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van Slotjes Midden zijn in de SOK 2008 anterieur afspraken gemaakt over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte. Voor het gehele gebied van Slotjes Midden dat valt onder de SOK uit 2008 is afgesproken dat er 1,5 parkeerplaats per nieuw te bouwen woning dient te worden gerealiseerd.

De wijze van parkeren is één van de meest zichtbare wijzigingen in de openbare ruimte. In de huidige, feitelijke situatie wordt veelal op/langs de openbare weg geparkeerd. In de nieuwe situatie zal deels op eigen terrein en deels op openbare parkeerplaatsen worden geparkeerd. Bij de appartementencomplexen worden half-verdiepte parkeerkelders aangelegd. De appartementencomplexen worden daarnaast zo ingedeeld dat naast het ondergronds parkeren, ook nog geparkeerd kan worden op een parkeerdek. Bij de grondgebonden woningen wordt op een viertal plekken een parkeerhof gerealiseerd, om geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te onttrekken. Deze parkeerhofen zijn openbaar toegankelijk. In deelplan 6 en 7 wordt de parkeerbehoefte deels opgevangen door op eigen terrein te parkeren en zijn er voldoende parkeerplaatsen per deelgebied. Voor de deelplannen 4 en 5 wordt de parkeerbehoefte in gezamenlijkheid gezien aangezien zij direct tegen elkaar aan zijn gelegen en parkeergelegenheid evenredig verdeeld is over deze deelplannen. Voor deze deelgebieden tezamen is er sprake van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen. Geconcludeerd kan worden dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Privacy studie

In het kader van dit plan en het stedenbouwkundig plan is een privacy studie uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten. De privacy studie is in zijn geheel opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden verschuivingen plaats van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes. Gelet hierop is onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit hoogbouw op bestaande woonpercelen. Met de Privacy studie is inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. De privacy studie is verricht voor de appartementencomplexen uit de deelplannen 4 en 7, aangezien naast deze appartementencomplexen bestaande woningen gehandhaafd blijven.

Bij de vergelijking tussen de vigerende en nieuwe maximale bouwmogelijkheid van alle drie de doorsneden, wordt geconcludeerd dat sprake is van een gelijkblijvende dan wel een verbeterde situatie voor bestaande te behouden woningen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect privacy vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Bezonningsstudie

In het kader van dit plan en het stedenbouwkundig plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten. De bezonningsstudie is in zijn geheel opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden verschuivingen plaats van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes. De bezonningsstudie is verricht voor de appartementencomplexen uit de deelplannen 4, 5 en 7.

De vigerende maximale bouwmogelijkheden worden vergeleken met de nieuwe maximale bouwmogelijkheden. Door de wijzigingen in de bouwmogelijkheden ontstaat op een aantal plaatsen minder schaduw en op een aantal plaatsen meer schaduw. Per saldo ontstaat minder schaduwwerking in de omgeving van de appartementencomplexen.

Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Windhinder

Algemeen

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er windhinder optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en voorkomen van smalle openingen tussen bebouwing.

Toetsing plan

Het doel van het onderzoek is het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande appartementencomplexen. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Over het algemeen laten de onderzoeksresultaten een goed tot zeer plaatselijk matig windklimaat zien. Nergens bij de gevels is een beoordeling slecht of een overschrijding van het gevaarcriterium vastgesteld. De plaatsen waar het windklimaat het minst gunstig is (gele kleur) zijn vastgesteld op straat, het trottoir en nabij gebouwhoeken en niet voor de gevels. Voor de gebieden in de openbare ruimte wordt ervan uitgegaan dat het criterium voor doorlopen van toepassing is. Het windklimaat krijgt derhalve een beoordeling matig. Op de plekken waar een matig windklimaat gaat ontstaan blijven bestaande boomgroepen ook in dit kader bewust behouden, dit ter gunste van het windklimaat ter plaatse.
- Plaatselijk is ten gevolge van een omstroming van de appartementencomplexen bij de dominante windrichting zuidwest een verhoogde hinderkans te verwachten. Bij geen van de bestaande te behouden woningen leidt dit tot een matig of slecht windklimaat.
- Bij enkele van de geplande grondgebonden woningen in de omgeving van de appartementencomplexen, met name bij de woningen ten noorden van het hoogste appartementencomplex is voor de voorgevels plaatselijk een matig windklimaat voor de entreefunctie te verwachten. Geadviseerd wordt plaatselijk windafschermende maatregelen te treffen als deze woningen gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan zijschermen bij de entrees en het plaatsen van begroeiing in de straat tussen deze woningen en het appartementencomplex.
- Een ander aandachtspunt is het windklimaat voor de westgevel van het nog te realiseren appartementencomplex ten oosten van het plangebied. Daar is ten gevolge van de interactie tussen de gebouwdelen een matig windklimaat te verwachten, voor zover er sprake is van een windgevoelige functie (criterium slenteren). Bij de noord- en zuidgevel is sprake van een goed windklimaat. Het heeft de voorkeur entrees niet aan de westgevel te situeren.
- Opgemerkt dient te worden dat is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Het werkelijke bouwvolume kan hiervan afwijken, hetgeen doorgaans een positief effect op het windklimaat zal hebben.



Het te verwachten windklimaat beoordeeld volgens de NEN 8100 (Windklimaatonderzoek Peutz)

Zoals blijkt uit voorgaande is het windklimaat ter plaatse van de openbare ruimtes tussen de appartementen 4b, 4c en 5b niet optimaal. Opgemerkt wordt dat met dit bestemmingsplan de afstand tussen de appartementencomplexen in vergelijking met het geldend bestemmingsplan is vergroot, waardoor het aannemelijk is dat het windklimaat verbeterd. Gelet op de toekomstige functie van deze openbare ruimtes en de gewenste beleving (toegankelijkheid van de kanaalzone) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om in het kader van de omgevingsvergunningfase opnieuw een onderzoek uit te voeren. Onderzocht dient te worden of en hoe een gedetailleerd bouwplan al dan niet met technische maatregelen een verbetering van het windklimaat kan opleveren.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

In onderdeel D, onder 11.2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Daarbij gelden drempelwaarden van (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In onderdeel A, onder 2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de term wijziging mede ziet op een reconstructie of verandering anderszins van aangelegde werken, ingerichte gebieden of bestaande inrichtingen.

Ingevolge jurisprudentie zijn ondergeschikte aanpassingen in een plan niet per definitie aan te merken als wijziging zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De Afdeling kent daarbij betekenis toe aan het gegeven dat de opzet en de vormgeving van het plan door de nieuwe

bebouwingsmogelijkheden nauwelijks zullen wijzigen. Dit plan voorziet in ondergeschikte planologische wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waarbij het aantal woningen niet toeneemt, de verkeerstroom niet wijzigt en geen andere functies worden toegestaan. In dit geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Desondanks kan worden opgemerkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, geconcludeerd moet worden dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

5. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van augustus 2018 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

5.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke gebruiksregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

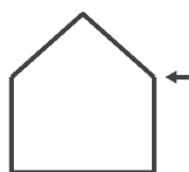
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

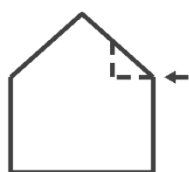
Bepalen goothoogte

Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

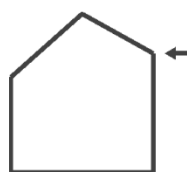
Dakvormen



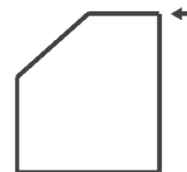
Zadeldak



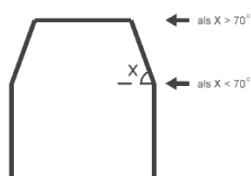
(Zadeldak met inpandige buitenruimte)



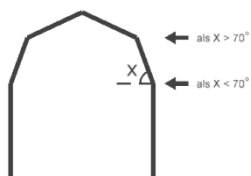
Zadeldak asymmetrisch



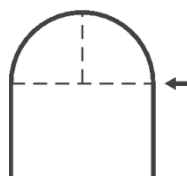
Zadeldak gecombineerd



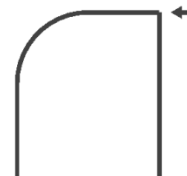
Schilddak afgetopt



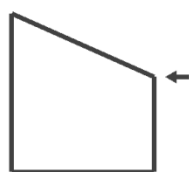
Mansardedak



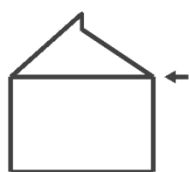
Gebogen dak



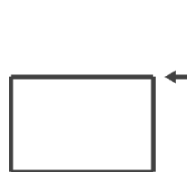
Gebogen dak gecombineerd



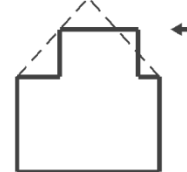
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

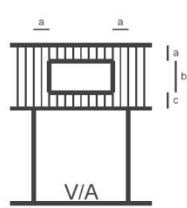


Platdak

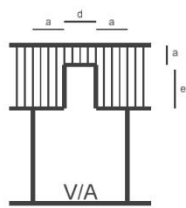


Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Dak met dakkapel

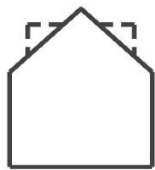


Dak met verhoogde gevel



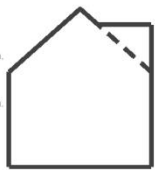
Dak met verhoogde nok

- V = voorzijde woning
- A = achterzijde woning
- a = afstand vanaf daknok en zijkant dakvlak gemeten
- b = hoogte vanaf voet dakkapel gemeten
- c = afstand vanaf dakvoet gemeten
- d = verhouding tot gevelbreedte woning
- e = hoogte vanaf dakvoet gemeten
- f = verhouding tot gevelbreedte woning
- g = afstand t.o.v. bestaande dakvlak
- h = hoogte vanaf dakvoet gemeten



Dak met dakkapel

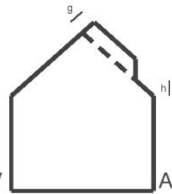
← als $a < 0,5$ m.
en $b > 1,75$ m.
en $c < 0,5$ m. of $c > 1,0$ m.



Dak met verhoogde gevel

← als $a < 0,5$ m.
en $d > 1/3$ of $d > 3,5$ m.
en $e > 2,75$ m.

← als $a > 0,5$ m.
en $d < 1/3$ of $d < 3,5$ m.
en $e < 2,75$ m.



Dak met verhoogde nok

← als $f < 1$
en $g > 1,0$ m.
en $h < 1,0$ m.

← als $f = 1$
en $g < 1,0$ m.
en $h > 1,0$ m.

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en nutsvoorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan. Daarnaast kan via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor het hoofdgebouw. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', groen-, nuts- en speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bouwvlak op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. Er wordt

onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is tevens de toegestane bebouwingstypologie (in dit geval 'aaneengebouwd', 'twee aaneen gebouwd' en 'gestapeld') en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

6. HANDHAAFBAARHEID

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. 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. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden. Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke 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.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject 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 het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 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.

De kosten die worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een aanvullende (anterieure) overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de concept-waterparagraaf toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta. De provinciale belangen zijn niet in het geding. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de reactie (d.d. 10 oktober 2018) aangegeven een voorlopig positief wateradvies te geven, waarbij verzocht is om de aspecten 'toename verhard oppervlak' en 'afkoppeling hemelwater' nader uit te werken. Deze aspecten zijn verder uitgewerkt en beschreven in paragraaf 4.2.

Er is geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het stedenbouwkundig plan heeft wel ter inzage gelegen. Hierop zijn een aantal inspraakreacties ingediend. Deze zijn beschreven en beantwoord in het Eindverslag inspraak en vooroverleg. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de Verslag inspraak en vooroverleg zijn opgenomen.

7.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 mei 2019 tot en met 19 juni 2019 voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend.

In de Reactienota zienswijzen wordt de ingediende zienswijze samengevat en vervolgens beantwoord met het standpunt van de gemeente. Tevens wordt geconcludeerd welke planaanpassingen worden gemaakt aan het plan naar aanleiding van de zienswijze. De Reactienota zienswijzen is aangehecht aan het raadsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Privacystudie, CroonenBuro5, d.d. 23 augustus 2018
- Bijlage 2: Bezonningsstudie, CroonenBuro5, d.d. 7 februari 2019
- Bijlage 3: Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit, Antea Group, d.d. 1 augustus 2018
- Bijlage 4: Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, d.d. 4 februari 2019
- Bijlage 5: Aanvullende memo akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, d.d. 7 februari 2019
- Bijlage 6: Natuurtoets, Antea Group, d.d. 24 juli 2017
- Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen, Antea Group, d.d. 19 juli 2018
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek, Antea Group, d.d. 19 november 2018
- Bijlage 9: Windklimaatonderzoek, Peutz, d.d. 5 februari 2019
- Bijlage 10: Eindverslag inspraak en vooroverleg stedenbouwkundig plan