

GEMEENTE OOSTERHOUT

BESTEMMINGSPLAN

VRACHELEN/KROONEILAND

HERZIENING I

2012

TOELICHTING

INLEIDING

Op 20 april 2010 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan "Vrachelen/ Krooneiland" vastgesteld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is een amendement ingediend, op grond waarvan is besloten om voor een aantal woningen (de zgn. manoliawoningen) aan de Vuurvlinderhof (nrs. 4 t/m 28) en Wintervlinderhof (nrs. 2 t/m 12 en 5 t/m 15) niet de bouw van een 3^e bouwlaag toe te staan. Door bewoners van de betreffende woningen is hiertegen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 juni 2011 (nr. 201006282) aangegeven dat de gemeenteraad niet heeft kunnen motiveren, waarom uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een 3^e bouwlaag niet zou kunnen worden toegelaten. Door de Raad van State is het beroep dan ook gegrond verklaard.

Naar aanleiding van deze uitspraak is een voorstel omtrent het in te nemen gemeentelijke standpunt voorgelegd aan de gemeenteraad. Naar aanleiding hiervan is bezien in hoeverre gemotiveerd kan worden dat er niet meer dan 2 bouwlagen worden toegestaan, dan wel een 3^e bouwlaag toegestaan dient te worden. Op basis van de overwegingen welke hieronder worden benoemd heeft de raad op 13 december 2011 besloten het college op te dragen een herziening van het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland" in procedure te brengen, waarin het voor de woningen Wintervlinderhof 2 t/m 10 en 5 t/m 15 en Vuurvlinderhof 4 t/m 28 mogelijk wordt gemaakt een 3^e bouwlaag te realiseren.

PLANGEBIED EN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De woningen Wintervlinderhof 2 t/m 10 en 5 t/m 15 en Vuurvlinderhof 4 t/m 28 zijn gelegen in het zuidelijk deel van de wijk Vlinderbuurt. Deze nieuwbouwwijk vormt de zuidwestelijke uitbreiding van Oosterhout. Onderstaand zijn de betreffende woningen in een uitsnede van de kaart weergegeven.



Zoals hiervoor gesteld waren de betreffende woningen opgenomen in het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland". Vanwege de genoemde uitspraak van de Raad van State geldt voor deze woningen nu het voorheen geldende bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan "Vrachelen 3^e fase" (vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juli 1997). Ten aanzien van deze woningen is in dit bestemmingsplan bepaald dat het aantal bouwlagen van iedere woning niet meer mag bedragen dan twee. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen blijft de afdekking van de woning door middel van een kap buiten beschouwing. Voor de bouw van één extra bouwlaag kan door het college van burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden vrijstelling worden verleend.

RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE OVERWEGINGEN

Bezien is wat de toegestane hoogtes zijn van de omliggende woningen in dit gebied, waarvoor het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland" van toepassing is. Hieruit blijkt dat alle omliggende woningen hoger mogen zijn dan 6 meter (= de hoogte van 2 bouwlagen met een plat dak). Steeds is de goothoogte 6 meter en is de toegestane bouwhoogte 10 of 12 meter.

Daarnaast is beoordeeld of een 3^e bouwlaag in strijd zou zijn met het voor de wijk Vlinderbuurt vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De woningen moesten aanvankelijk worden gerealiseerd als traditionele jaren 30-woningen (dus met een kap). Vanwege afspraken die in het verleden met betreffende projectontwikkelaar zijn gemaakt, is besloten dat deze woningen gerealiseerd mochten worden met een architectuur geïnspireerd door het romantisch kubisme (met platte daken). Op deze manier zijn de woningen ook gerealiseerd. Het is in dit verband niet van belang of dergelijke woningen nu 6 of 9 meter hoog zijn, dus uit 2 bouwlagen dan wel 3 bouwlagen bestaan.

Voor wat betreft de dakafdekking is het van belang dat alle betreffende woningen zijn uitgevoerd met platte daken. Indien een 3^e bouwlaag zou worden toegestaan met een schuin dak, zou dit geweld doen aan de gekozen architectuurstijl. Hiermee zou een strijdigheid ontstaan met het meergenoemde beeldkwaliteitsplan. Om deze reden is in het onderhavige bestemmingsplan aangegeven dat een 3^e bouwlaag een plat dak moeten krijgen (derhalve een dakhelling van 0 graden).

Voor wat betreft de eventuele gevolgen qua bezonning, is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij zijn 2 situaties naast elkaar gezet: een situatie waarin voornoemde woningen 2 bouwlagen tellen (met uitzondering van de woning Vuurvlinderhof 24 welke na een verleende vrijstelling inmiddels 3 bouwlagen heeft) en een situatie waarin alle woningen 3 volledige bouwlagen hebben. De resultaten hiervan wijzen uit dat de gevolgen hiervan gering zijn. Op sommige tijdstippen is weliswaar sprake van een enigszins verminderde zoninval in sommige omliggende tuinen, maar groot zijn de gevolgen hiervan niet.

Gelet op het voorgaande is derhalve geoordeeld dat er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige argumenten zijn om te verbieden dat er een 3^e bouwlaag wordt gerealiseerd.

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Verkeer en parkeren

De mogelijkheid om een derde bouwlaag te realiseren, heeft geen gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de wijk. Ook is er geen sprake van andere verkeerskundige gevolgen.

Milieu en water

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de mogelijkheid een 3^e bouwlaag op reeds bestaande woningen te realiseren. In het voorheen geldende bestemmingsplan Vrachelen 3^e fase was hiertoe reeds een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Derhalve zijn er geen milieu- of wateraspecten die in het kader van dit bestemmingsplan dienen te worden onderzocht. Ten aanzien van het aspect geluidhinder is getoetst aan artikel 76 van de Wet Geluidhinder. Aangezien het nu geldende bestemmingsplan "Vrachelen, 3^e fase" al de mogelijkheid kent een 3^e bouwlaag op te richten, is geen sprake van een nieuwe situatie en behoeft er geen akoestisch onderzoek verricht te worden of een procedure hogere waarde Wet Geluidhinder gevolgd te worden.

PLANOPZET/JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

In deze partiële bestemmingsplanherziening wordt voor de woningen Wintervlinderhof 2 t/m 12 en 5 t/m 15 en Vuurvlinderhof 4 t/m 28 de mogelijkheid geschapen om een 3^e bouwlaag te realiseren met een plat dak. De toegestane goot- en bouwhoogte van het pand zijn bepaald op 9 meter. Omdat dit een wijziging betreft die enkel betrekking heeft op een bestaande situatie is sprake van een korte toelichting, hebben de planregels enkel betrekking op de bestemming Wonen en de algemene regels en is er een Verbeelding (plankaart) opgenomen die alleen betrekking heeft op deze percelen.

Aan de betreffende percelen is een gedetailleerde bestemming toegekend. Bij vervaardiging van een bestemmingsplan dient als eerste referentie het Handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout gebruikt te worden. Hierin zijn specifieke -voor de gemeente Oosterhout- geldende planonderdelen opgenomen. Zo niet, dan dienen altijd de RO Standaarden 2008 te worden toegepast. De Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP 2008) -onderdelen van de RO Standaarden 2008 en verankerd in nieuwe wetgeving- bevat bepalingen omtrent de opbouw en verbeelding van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen kunnen hierdoor eenvoudig, duidelijk en op een vergelijkbare wijze worden geraadpleegd. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het genoemde handboek en met SVBP 2008. Dit betekent dat de in deze herziening opgenomen regels deels zijn aangepast aan de deze standaarden en de nieuwe wetgeving. Onder meer heeft dit tot gevolg dat, in afwijking van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland, er een bestemming "Tuin" is opgenomen in deze herziening en de bestemming "Wonen" geen aanduiding "voortuin" meer kent. Verder is in afwijking van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland de aanduiding "landschapsbuffer" opgenomen voor dat deel van het gebied dat binnen de aanduiding "bufferzone" van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland is gelegen. Omdat het SVBP 2008 de hieraan verbonden bestemming "Wonen-zonder bebouwing (W-Z)" niet meer kent, is het hieraan verbonden bouwverbod in deze bestemming binnen de bestemming "Wonen" geregeld. Om deze reden is de dubbelbestemming "Grondwaterbeschermingsgebied" nu een aanduiding "Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied" geworden. De andere regels van het bestemmingsplan Vrachelen/ Krooneiland zijn zoveel mogelijk overgenomen in deze herziening.

MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland herziening I 2012" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 3 februari tot en met 15 maart 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

In deze herziening van het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland" wordt het mogelijk gemaakt dat een 3^e bouwlaag wordt opgericht op een aantal woningen aan de Wintervlinderhof en Vuurvlinderhof. In dit geval is de grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) niet van toepassing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft derhalve door de gemeenteraad geen exploitatieplan te worden opgesteld.