

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN SLOTJES-WEST 2017, HERZIENING 1 (BOUWLINGSTRAAT 83)





BESTEMMINGSPLAN SLOTJES-WEST 2017, HERZIENING 1 (BOUWLINGSTRAAT 83) GEMEENTE OOSTERHOUT

Planstatus	Vastgesteld
Datum	28 - 05 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0826.BSPHz1west-VA01
Auteur(s)	Ordito BV



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

Toelichting

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Ontwikkeling	9
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Wonen	21
4.2 Verkeer	21
4.3 Duurzaamheid	24
4.4 Groen	26
4.5 Water	33
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.7 Milieu	41
4.8 Welstand	52
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	53
5.1 Juridische uitvoerbaarheid	53
5.2 Handhaafbaarheid	56
5.3 Economische uitvoerbaarheid	57
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

Bijlage 1: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Actualiserend en nader bodemonderzoek
Bijlage 5: Quickscan natuurwetgeving
Bijlage 6: Vormvrije M.E.R.-beoordeling
Bijlage 7: Omgevingsdialoog
Bijlage 8: Randvoorwaarden water ontwikkeling
Bijlage 9: Berekening waterberging
Bijlage 10: Vooronderzoek conventionele explosieven (deel)
Bijlage 11: Advies veiligheidsregio 2023
Bijlage 12: Geluidnotitie Bouwlingstraat 83 (geluidskader)
Bijlage 13: Laddertoets
Bijlage 14: Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog
Bijlage 15: Reactienota zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

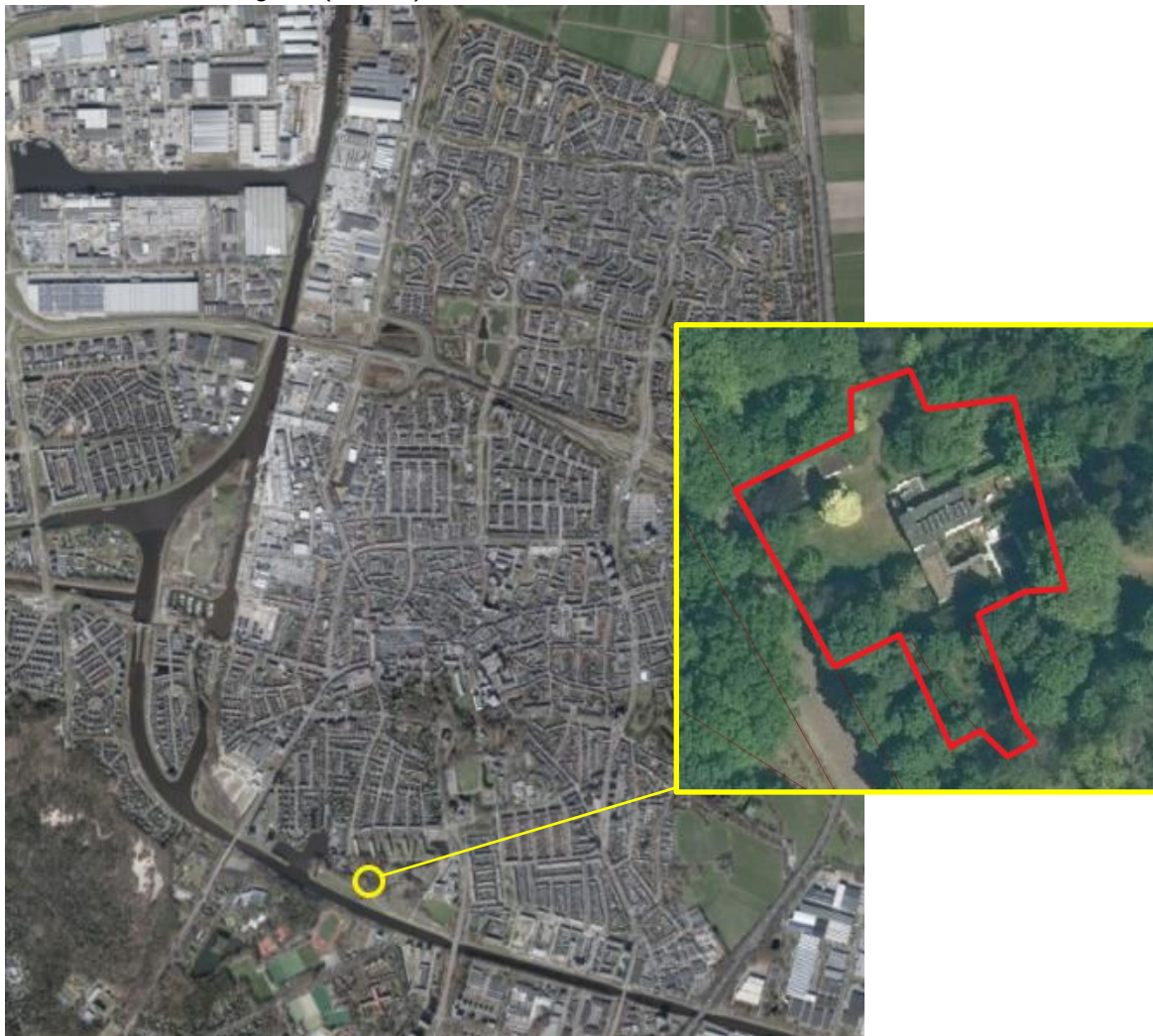
De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Bouwlingstraat 83 te Oosterhout de bestaande woning te slopen en te vervangen door een wooncomplex met 18 appartementen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse één woning toegestaan. Om de realisatie van 18 appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Bouwlingstraat 83 aan de rand van het Lukwelpark in de wijk Slotjes-West van de gemeente Oosterhout. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie M, perceelnummers 4481 en 4482 (gedeeltelijk) met een totale oppervlakte van circa 2.941 m².

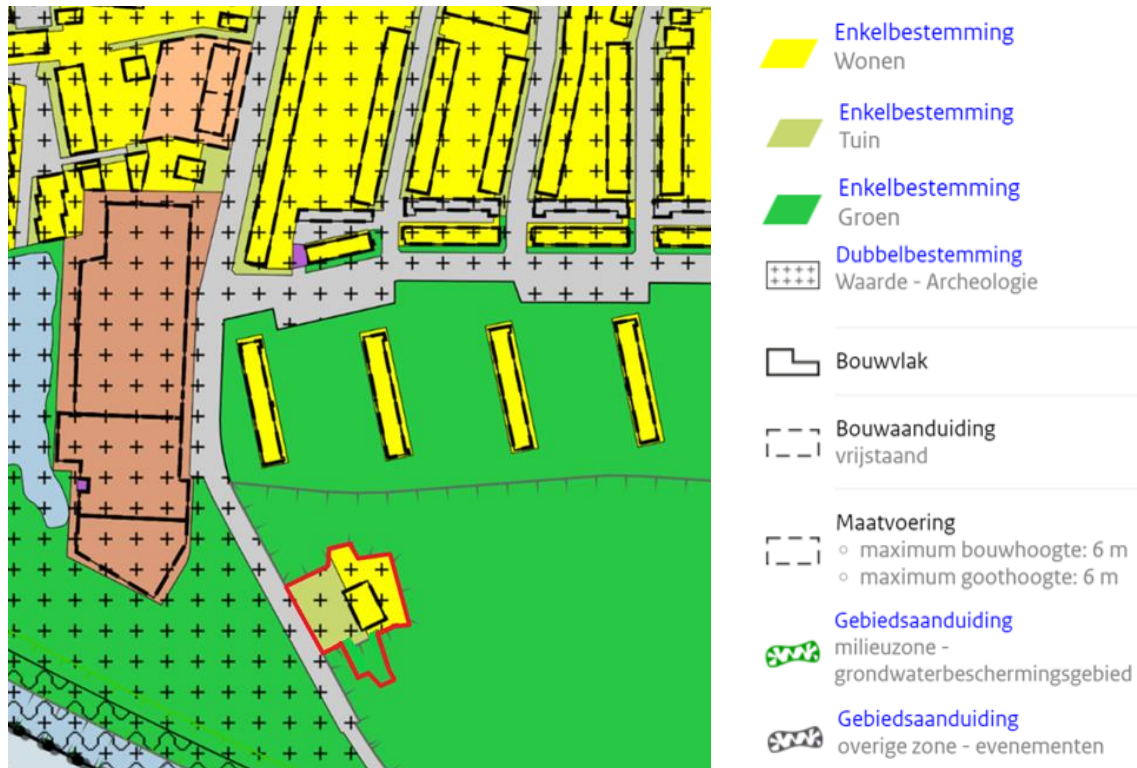
De locatie van het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het centrum van Oosterhout. De nabije omgeving ten noorden van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van woningbouw. Het plangebied ligt aan de westrand van het Lukwelpark. De westzijde van het plangebied grenst aan de Bouwlingstraat. De noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied worden begrensd door het Lukwelpark. Het Lukwelpark grenst aan de noordzijde aan de Hertogenlaan waar te midden van het groen, 5 gestapelde woningblokken staan met 5 woonlagen waarvan 1 bouwlaag voorziet in bergingen. Aan de oostzijde van het Lukwelpark ligt het Mgr. Frencken College, aan de westzijde van het Lukwelpark bevindt zich het Hanze College en het Wilhelminakanaal. Het Lukwelpark is ingericht voor het houden van grote (muziek)evenementen.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Slotjes West 2017" van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 12 december 2017. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'maximum goot- en bouwhoogte 6m', de enkelbestemming 'Tuin' en de enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieu- grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone-evenementen'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten in de vorm van aan huis verbonden beroepen of bedrijven, gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming is voorzien van een bouwvlak met een bouwaanduiding 'vrijstaand', en een maatvoering 'maximum bouwhoogte: 6 meter en maximum goothoogte: 6 meter'. Er is één vrijstaande woning toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en groenvoorziening bij de woning, inrit en parkeren. Op of in deze grond mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering de uitbreiding van de woning.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, kunstwerken, vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen, evenementen-l, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn evenementen-I toegestaan. Dit houdt in dat er maximaal 3 keer per jaar evenementen-1 zijn toegestaan, gedurende de dag- en avondperiode, met een duur van maximaal 2 dagen per evenement (inclusief op- en afbouwdagen). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde).

Dubbelbestemming '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.

Gebiedsaanduiding 'Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied'

Binnen de enkelbestemmingen geldt een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – evenementen 4 (Lukwelpark)'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen' zijn, naast hetgeen in de overige regels is bepaald, evenementen toegestaan, waarbij voldaan dient te zijn aan de volgende voorwaarden:

- a. Alleen evenementen in de categorieën I, II, III en IV zijn toegestaan;
- b. Het totaal aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 50 evenementen per kalenderjaar;
- c. Het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- d. Op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement.

Per categorie evenementen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- e. Voor evenementen in categorie I:
 1. maximaal 30 evenementen per kalenderjaar;
 2. de duur per evenement mag maximaal 2 dagen (excl. op- en afbouwdagen);
 3. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object, zowel in de dag- als de avondperiode, niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde)
- f. Voor evenementen in categorie II:
 1. maximaal 10 evenementen per kalenderjaar;
 2. de duur per evenement mag maximaal 3 dagen (excl. op- en afbouwdagen);
 3. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object, zowel in de dag- als de avondperiode, niet meer bedragen dan 75 dB(A) en 90 dB(C) (etmaalwaarde)
- g. Voor evenementen in categorie III:
 1. maximaal 6 evenementen per kalenderjaar;
 2. de duur per evenement mag maximaal 3 dagen (excl. op- en afbouwdagen);
 3. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object, zowel in de dag- als de avondperiode, niet meer bedragen dan 75 dB(A) en 90 dB(C) (etmaalwaarde)
- h. Voor evenementen in categorie IV:
 1. maximaal 4 evenementen per kalenderjaar;
 2. de duur per evenement mag maximaal 3 dagen (excl. op- en afbouwdagen);
 3. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object, zowel in de dag- als de avondperiode, niet meer bedragen dan 75 dB(A) en 90 dB(C) (etmaalwaarde)

- i. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege evenementen I, II, III en IV mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object, zowel in de dag- als de avondperiode, niet meer bedragen dan 75 dB(A) en 90 dB(C), mits maximaal 50 dB(A) en 65 dB(C) etmaalwaarde bij een geluidgevoelige ruimte van een onderwijsgebouw tijdens schooldagen tussen 07:00 uur en 19:00 uur.

Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in *Gebiedsaanduiding 'Overige zone – evenementen 4 (Lukwelpark)'* onder lid h, sub 3, , om een evenement met een hogere geluidsbelasting toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de hogere geluidsbelasting alleen is toegestaan voor 1 evenement per jaar;
 2. de duur van het evenement maximaal 3 dagen (excl. op- en afbouwdagen) mag bedragen;
 3. het langtijd beoordelingsniveau (Lar, LT) vanwege het evenement gemeten op de gevels van de vermelde geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan in tabel 3 is aangegeven.

Tabel 3: geluidnormen Lukwelpark (hoogte = 5 m)

Gevel van het object	dB(A)	dB(C)
Bouwlingstraat 83	82,1	97,1
Hertogenlaan 2-72	77,3	92,3
Hertogenlaan 74-144	77,0	92,0
Hertogenlaan 146-216	77,5	92,5
Hertogenlaan 218-288	77,9	92,9
Hertogenlaan 290-360	76,7	91,7
Hertogenlaan 368-384	76,7	91,7
Kapucijnenhof 59	76,2	91,2
Kapucijnenhof 36-59	76,1	91,1
Paterserf 25	78,9	93,9

Hiermee wordt bedoeld dat in de dag- en avondperiode beide 77,1 dB(A) is toegestaan, gebaseerd op oude rechten. Dat is in de planregel omgezet naar 82,1 dB(A) etmaalwaarde omdat in de dagperiode altijd 5 dB(A) meer is toegestaan dan in de avondperiode. Dat betekent dat overdag 82,1 dB(A) als maximum mogelijk is, dat is de etmaalwaarde.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de 75 dB(A) etmaalwaarde (75 in dagperiode, 70 in avondperiode). In de nachtperiode (ná 24 uur zijn geen evenementen toegestaan).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan het beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. Tenslotte wordt de vaststellingsprocedure beschreven.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Plangebied

2.1.1 Historische beschrijving

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



Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. In 1919 werd een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout. Het Slotjesveld bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. Ook werd in deze periode de A27 aangelegd, in de jaren '70 gevolgd door de A59. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van Oosterhout wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn (geen) cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

2.1.2 Structuur plangebied

Ruimtelijke structuur

De omgeving van het plangebied wordt gevormd door de woonwijk Slotjes met overwegend woningen (een mix van gestapelde woonblokken, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen). Het plangebied ligt aan de rand van het Lukwelpark, een stadspark met aan de noordzijde 5 gestapelde woonblokken bestaande uit 5 woonlagen (waarvan een bouwlaag voorziet in bergingen) en aansluitend woningen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een scholengemeenschap. Aan oostzijde ligt het Lukwelpark met eveneens een scholengemeenschap.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Dit kanaal vormt de grens tussen Oosterhout-zuid en de rest van Oosterhout. Het kanaal vormt tevens de scheiding tussen de wijk Oosterheide en Slotjes. De overzijde van het Wilhelminakanaal kenmerkt zich door Sportpark Warande, enkele kantoorgebouwen en appartementencomplexen oplopend tot 7 bouwlagen. De Bouwlingstraat loopt in oostelijke richting langs het kanaal en vormde voordat het kanaal werd gegraven, de verbinding met Oosterhout zuid. Voor de aanleg van de woonwijk Slotjes is er eind jaren 50 een nieuwe verbindingsweg (de Slotlaan) over het kanaal aangelegd. De Bouwlingstraat vormt nu een rustige route voor bestemmingsverkeer. Langs het kanaal zal de Bouwlingstraat worden aangesloten op de snelfietsroute richting Tilburg.

Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de ligging van de planlocatie op de Lukwelberg, een natuurlijke verhoging in het landschap. Deze verhoging maakte onderdeel uit van de Vrachelse Heide voordat deze door de aanleg van het Wilhelminakanaal werd afgesneden van het natuurgebied. Daarnaast is de omgeving van het Lukwelpark met bomen en enkele waterpartijen bepalend, waardoor het plangebied een groen en natuurlijk karakter heeft.

Functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout. Op de huidige locatie is één woning aanwezig in de vorm van een vrijstaande villa met een riante tuin en zwembad. Momenteel wordt de woning verhuurd en bewoond. Naast de woning is er een dubbele stenen garage en een klein houten schuurtje aanwezig in het plangebied.

Vanaf de Bouwlingstraat loopt een oprit naar de garage. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van circa 2,5 meter en een plat dak. De oppervlakte bedraagt circa 45 m². De woning heeft een footprint van circa 282 m² en bevindt zich op circa 25 meter van de Bouwlingstraat. De woning met niveaueverschillen is gebouwd op een talud. De woning bestaat uit 2 woonlagen en een plat dak en is voorzien van

zonnecollectoren. Het openluchtzwembad van circa 40 m² ligt aan de achterkant van de woning op het talud.



Aanzicht bestaande situatie vanaf de Bouwlingstraat

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Plan

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling/herbestemming van de locatie Bouwlingstraat 83 te Oosterhout. De huidige situatie bestaat uit één vrijstaande woning met een dubbele garage en een bijbehorende tuin. Met de ontwikkeling wordt alle bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door één wooncomplex bestaande uit een stallingsgarage en 4 woonlagen voor 18 wooneenheden. Met de ontwikkeling van het plangebied ziet de initiatiefnemer kans om een kwalitatief betere aansluiting op de wijk te maken. Door herontwikkeling is het mogelijk woningbouw voor diverse doelgroepen en leeftijden aan te bieden in een groene setting.

Groen karakter

Het voornemen is om de ontwikkeling aan te laten sluiten op het groene karakter van de nabije omgeving. Het uitgangspunt is om de parkachtige omgeving van de Bouwlingstraat en de grote bomen aan de zijde van het Lukwelpark te behouden.

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied betreft een vrijstaand gebouw met een alzijdige oriëntatie waarvan de entree is gesitueerd aan de Bouwlingstraat. Het nieuwe complex voegt zich in de bestaande parkachtige omgeving. Het bestaande talud van de Lukwelberg wordt ingezet om de parkeerlaag zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande wooncomplexen aan de Hertogenlaan. De bovenste bouwlaag ligt terug om zo het gebouw minder dominant te maken in de groene setting. De rooilijn ligt terug van de weg om een goede voorruimte te maken, zoals in de huidige situatie ook het geval is. De parkeerkoffer voor het bezoekersparkeren wordt gecamoufleerd aangelegd in het bestaande bosje.

Doelgroep

Met de herontwikkeling wordt een ruim perceel waar nu één vrijstaande woning is gevestigd efficiënter benut ten behoeve van 18 appartementen geschikt voor met name één- en tweepersoons huishoudens. Het planvoornemen voorziet in het aanbod van grote gelijkvloerse appartementen in gevarieerde afmetingen.

In het beoogde woningbouwprogramma van de gemeente Oosterhout wordt bij nieuwbouw flink ingezet op de realisatie van appartementen. De realisatie van appartementen aan de Bouwlingstraat 83 zorgt voor doorstroming op de woningmarkt in Oosterhout waarbij één- en tweepersoons huishoudens verhuizen van een eengezinswoning of een huurwoning naar een appartement. Dit zorgt ervoor dat er ook weer woningen voor andere woningzoekenden vrijkomen.

Duurzaamheid

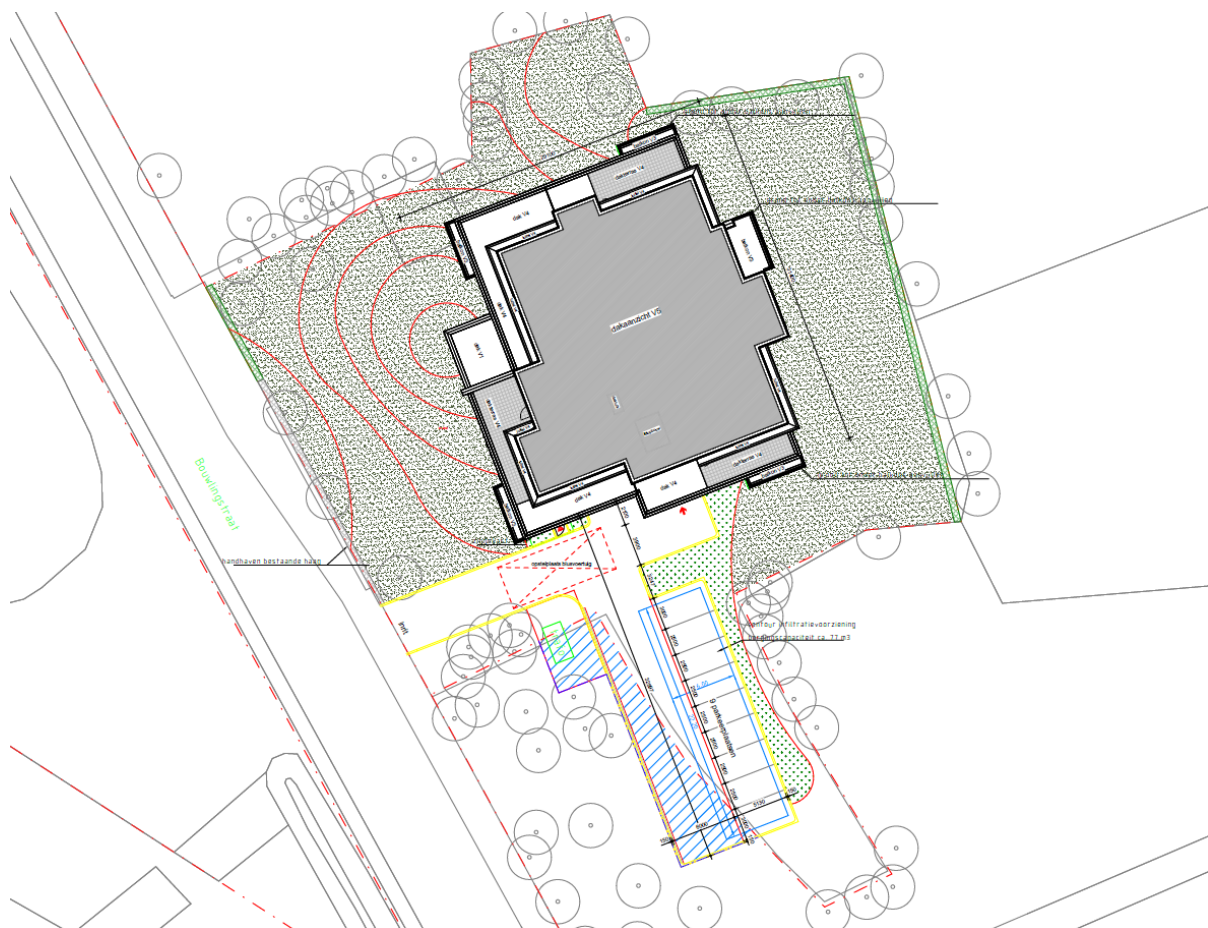
De herontwikkeling van een locatie leidt tot mogelijkheden met betrekking tot het aspect duurzaamheid. Er wordt een duurzaam en gasloos appartementengebouw gerealiseerd en wonen in een groene omgeving wordt voor 18 huishoudens bereikbaar. De groene omgeving beschermt daarbij tegen hittestress en schaduwplekken op warme dagen. De situering aan de rand van het Lukwelpark zorgt voor waterberging, ontmoeten en spelen.

Bereikbaarheid

Met een herontwikkeling van de locatie verandert de verkeer- en parkeersituatie binnen het plangebied. In de toekomstige situatie wordt beoogd het parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk inpandig te realiseren. De overige parkeerplaatsen worden gesitueerd in een parkeercoffer aan de zuidzijde van het eigen terrein. In paragraaf 4.1.2 van deze toelichting is het aspect verkeer en parkeren nader uitgewerkt.

2.2.2 (Voor) Ontwerp Bestemmingsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is in overleg met de gemeente Oosterhout een ontwerp gemaakt voor de toekomstige situatie. In onderstaande afbeelding is het ontwerp van de ontwikkeling aan de Bouwlingstraat 83 weergegeven.



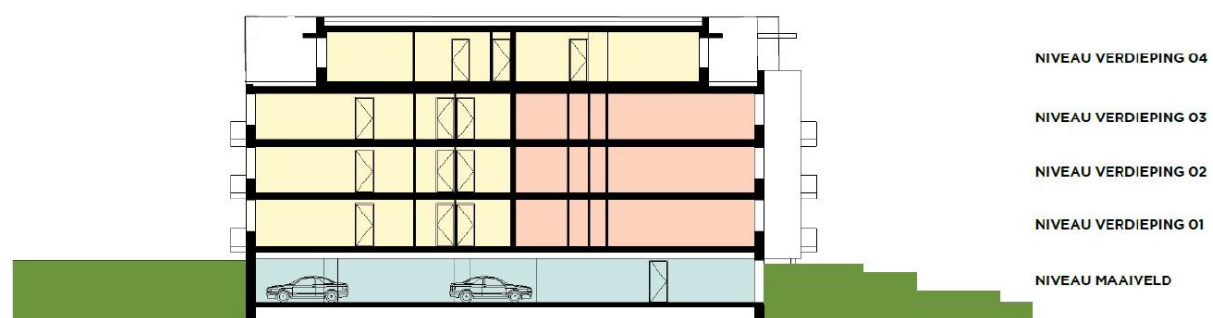
Planschets

Het wooncomplex met een centrale ligging in het plangebied bestaat uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 17 meter. Het wooncomplex voorziet in ruimte voor 18 appartementen, met een woonoppervlakte variërend van circa 98-136 m². In het talud, op de begane grond komt een stallingsgarage met 18 parkeerplaatsen, 18 bergingen, een techniekruimte en een hal met lift. Door verschillende niveauverschillen in het plangebied ligt de begane grond aan de zijde van het Luwelpark grotendeels in het talud. De entree met hal en lift bevindt zich aan de zuidzijde. De toegang tot de stallingsgarage bevindt zich eveneens aan de zuidzijde.

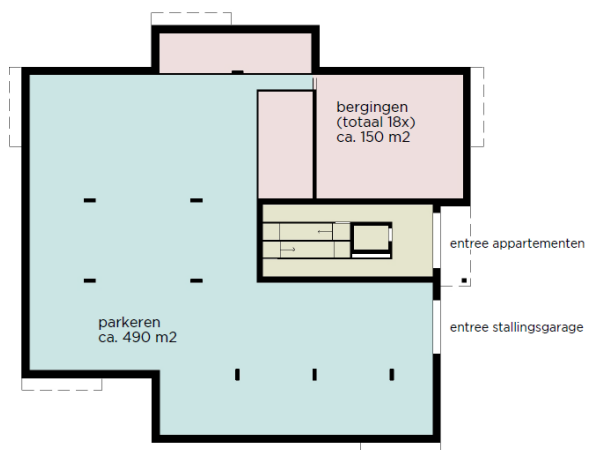
Op de eerste, tweede en derde verdieping zijn per verdieping 5 appartementen voorzien. De woonoppervlakte van de appartementen varieert van circa 98 tot 136 m². Daarnaast heeft iedere woning een balkon van circa 14 m². Op de bovenste verdieping worden 3 appartementen gerealiseerd met een afmeting variërend van circa 120-134 m² en een dakterras variërend van 26-43 m². Op iedere verdieping is een hal waar de lift op uitkomt. Hier bevinden zich tevens de voordeuren naar de verschillende appartementen. De bergingen op de begane grond zijn bereikbaar via de stallingsgarage. Door gebruik te maken van een bouwhoogte met vijf bouwlagen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de omliggende panden rondom het Lukwelpark, waardoor de maat en schaal van de omgeving behouden blijft.

Het appartementencomplex heeft een footprint van circa 820 m² en ligt op circa 14 meter afstand van de Bouwlingstraat. Het (auto)verkeer verloopt via één in-/ en uitrit, namelijk aan de zuidwestzijde van het plangebied vanaf de Bouwlingstraat. Via deze in-/uitrit zijn de entree, de inpandige parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied bereikbaar. In paragraaf 4.1.2 van deze toelichting worden de aspecten verkeer en parkeren nader uitgewerkt.

In het Lukwelpark, ten noorden en oosten van de ontwikkeling blijven bomen behouden. Tussen de ontwikkeling en de Bouwlingstraat zullen enkele bomen worden geveld, enerzijds voor de bouw van het appartementencomplex en anderzijds voor de aanleg van parkeerplaatsen naast het gebouw. Om het natuurlijke karakter en de natuurlijke kwaliteiten van het Lukwelpark te waarborgen zal de verlichting op het terrein niet gericht zijn op het Lukwelpark. Het groene voorterrein van het appartementencomplex zal eigendom worden van de gemeente (met als doel om grip te houden op de parkachtige setting). De grond wordt op de bouwlocatie glooiend hellend aangebracht zodat de parkeerlaag grotendeels uit het zicht verdwijnt en aansluiting wordt gevonden op het glooiend karakter van de Lukwelberg.



Doorsnede appartementencomplex



NIVEAU MAAVELD



NIVEAU VERDIEPING 01 t/m 03

3 x 5 woningen



NIVEAU VERDIEPING 04

3 woningen

Invulling verdiepingen

HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid en getoetst of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
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. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van

kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

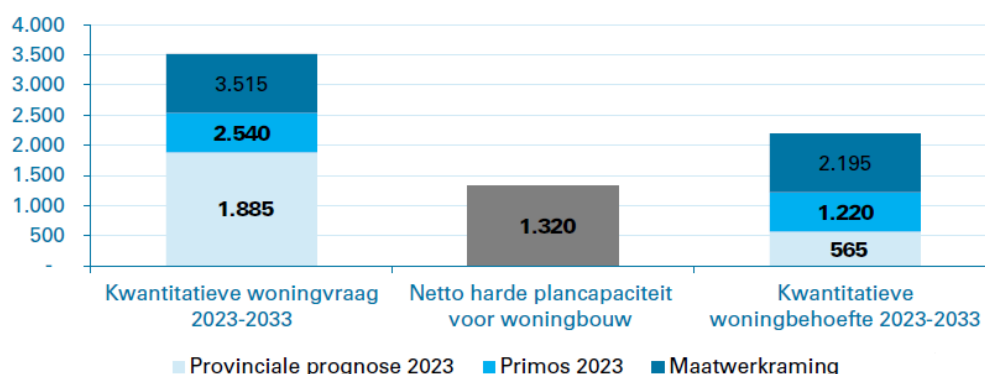
- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 12 woningen. Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling waarbij 17 woningen worden toegevoegd.

Het herontwikkelingsplan aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijk ontwikkeling en is ladderplichtig. In opdracht van de gemeente Oosterhout heeft Stec Groep een laddertoets uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage (13) van deze toelichting (Projectnr. 23.375 d.d. 29 november 2023).

- De 18 te realiseren woningen in het plan Bouwlingstraat in de gemeente Oosterhout kunnen op basis van de vraag en harde planvoorraad voorzien in een kwantitatieve woningbehoefte.
- Tevens is de resterende woningbehoefte – maximaal 2.195 woningen – groot genoeg om ruimte te bieden aan de totale bundel van plannen die de gemeente Oosterhout momenteel in procedure brengt (cumulatief 801 woningen).

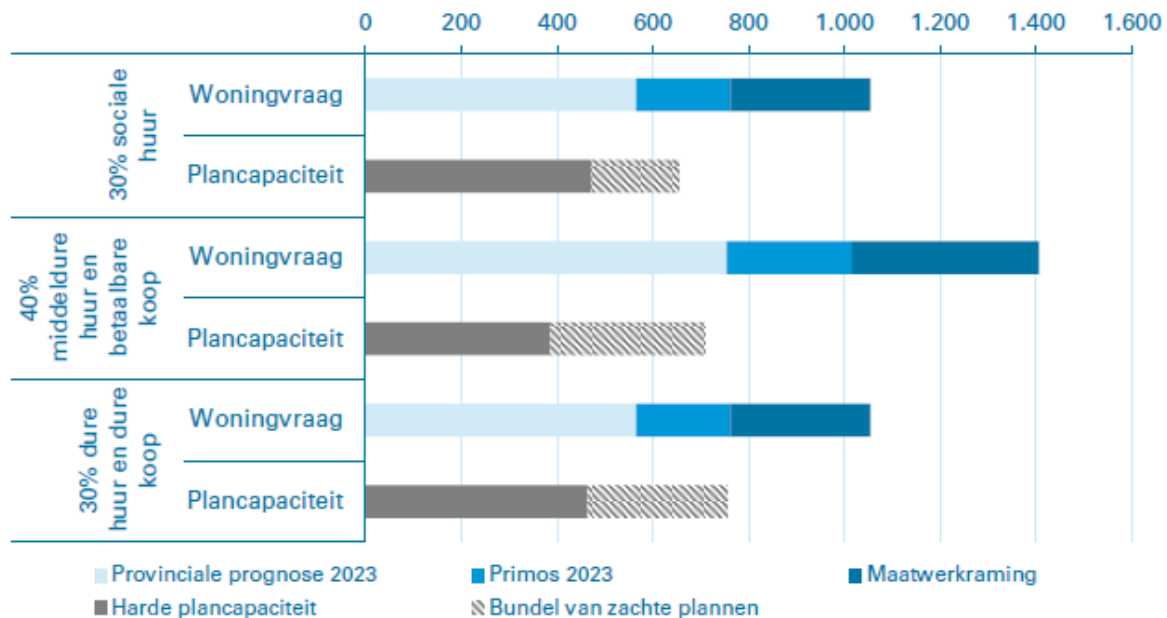


Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

- Daarnaast ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.

Kwalitatieve woningvraag

In het plan Bouwlingstraat worden appartementen gerealiseerd. Uit het Woningbehoefte onderzoek Oosterhout (2023) blijkt een vraag naar dit woningtype in de gemeente Oosterhout. De woningen in Bouwlingstraat bevinden zich in de dure huur/koop. Onderstaand figuur toont de totale woningvraag tussen 2023 en 2033 verdeeld naar de prijssegmenten zoals vastgelegd in de regionale woondeal SRBT (30-40-30). In het segment van dure huur/koop is de vraag groter dan de harde plancapaciteit die hierin voorziet. Ook wanneer we de bundel van zachte plannen optellen bij de harde plancapaciteit en afzetten tegen de vraag, resteert er een behoefte. Bouwlingstraat kan voorzien in een deel van deze behoefte.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningvraag en plan capaciteit gemeente Oosterhout van 2023 tot 2033, verdeeld naar prijssegmenten uit de SRBT-woondeal

Het woningbouwplan is in lijn met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het nationaal ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogingen staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Grondwaterbeschermingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging);
- **Grondwaterbeschermingsgebied met maximale boordiepte 110 meter**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Grondwaterbeschermingsgebied (art. 3.11)

Een bestemmingsplan van toepassing op grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte houdt rekening met de randvoorwaarden en voldoet aan de eisen van het grondwaterbeschermingsgebied. (dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.5 van deze toelichting).

Grondwaterbeschermingsgebied met maximale boordiepte 110 meter (art. 2.7)

In een grondwaterbeschermingsgebied zijn schadelijke stoffen, aanleg van buisleiding of activiteiten waarbij de werking berust op het direct of indirect onttrekken of toevoegen van warmte aan het grondwater, waaronder bodemenergiesystemen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De warmtevoorziening voor de 18 nieuwe appartementen wordt op het dak van het appartementengebouw gerealiseerd. Hier worden 18 afzonderlijke warmtepompunits geplaatst.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'Stedelijk gebied' een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio West-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hierbij aan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie binnen

bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a) 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b) 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De norm voor bebouwing die is gelegen binnen Stedelijk gebied betreft een inspanningsverplichting. Gelet op het planvoornemen, waarbij in totaal 18 woningen worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat het ruimtelijk plan is bestemd voor de doeleinde bebouwing. Zodoende geldt voor het plangebied als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restryisco en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van in totaal 18 wooneenheden op een bestaand bouwperceel. De bebouwingsregelingen uit het vigerend bestemmingsplan 'Slotjes West 2017' worden overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten uitgebreid uiteengezet.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het planvoornemen voorziet in een herontwikkeling waarbij één verouderde grondgebonden woning wordt vervangen voor 18 duurzame appartementen. Het bouwperceel wordt met de toevoeging van 17 woningen efficiënter benut en draagt bij aan de (regionale) woningbehoefte. De ontwikkeling van een appartementencomplex in een groene- en natuurlijke woonomgeving creëert een aantrekkelijke woonomgeving waar verschillende doelgroepen kunnen samenleven en naar elkaar kunnen omzien, wat bijdraagt aan sociale innovatie. De nieuwvestiging van een duurzaam appartementencomplex en de sloop van de verouderde villa voorkomt leegstand of verpaupering. Gesteld kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een verbetering van de woonkwaliteit ter plaatse.

3.2.3 Regionale samenwerking

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 3.42, lid 1, sub a van de IOV, zijn vastgesteld in de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (Woondeal SRBT). Deze Woondeal SRBT is op 9 maart 2023 overeengekomen tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant, en gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. De afspraken in deze Woondeal gaan over minimale aantallen toe te voegen woningen per gemeente, het zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en een verdeling in het soort woningen wat wordt gebouwd.

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2022 tot en met 2026 moet voorzien in een toevoeging van minimaal 915 woningen aan de eigen woningvoorraad. Voor de planperiode na 2026 tot in ieder geval 2030 worden nog nadere afspraken voor de minimale opgave per gemeente gemaakt. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook de betreffende ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak. Gemeenten motiveren bij deze projecten waarom (o.a. specifieke lokale behoefte, het belang van een snelle realisatie), een zacht plan niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan de 30-40-30 regel. Het betreft enkel woningen in de vrije sector. In het kader van eerdere versies van dit plan zijn geen afspraken gemaakt over een door de gemeente gewenste woningdifferentiatie. Gelet op de vrij lange looptijd van dit plan (het 1e plan dateert van eind 2018) en het feit dat er hier sprake is van bodemverontreiniging en de hiermee gepaard gaande (forse) kosten, is in de collegenota behorende bij het principebesluit van 3 juli 2023 opgenomen af te zien van voornoemde woningdifferentiatie. Het programma past binnen de vraag naar appartementen in de vrije sector.

Het planvoornemen voorziet in een herontwikkeling waarbij één verouderde grondgebonden woning wordt vervangen voor 18 duurzame appartementen. Het bouwperceel wordt met de toevoeging van 17 woningen efficiënter benut en draagt bij aan de (regionale) woningbehoefte.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

De Toekomstvisie 2030, gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende hoofdthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

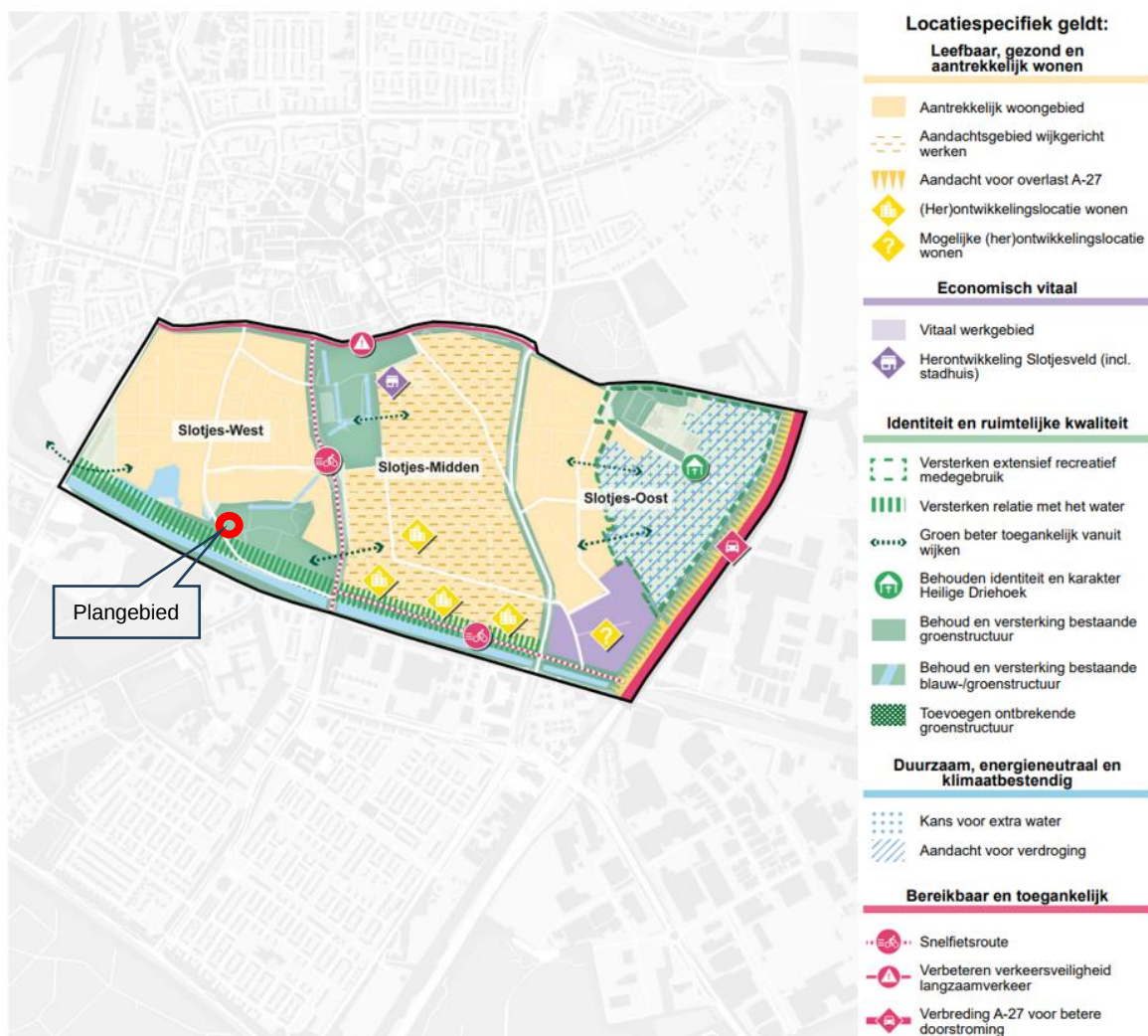
Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Slotjes- West'.

De wijk Slotjes- West betreft een naoorlogse uitbreidingswijk met grote groengebieden, ruime straten en relatief veel gestapelde woningen. In Slotjes-West werd na de tweede wereldoorlog op grote schaal seriematig gebouwd. De wijk bestaat naast portiekflats uit twee-onder-één-kapwoningen en aaneen - gebouwde woningen.

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

De wijk Slotjes heeft veel kenmerken waardoor het er aantrekkelijk wonen is, nabij de binnenstad en nabij voorzieningen en betaalbare woningen. Vooral voor starters en jonge gezinnen biedt dit kansen. In de wijk wonen relatief veel ouderen. De verwachting is hierdoor dat de door-/uitstroom in het gebied toe zal nemen. De aantrekkelijkheid voor (jonge) gezinnen kan worden vergroot met herontwikkeling en verbeterprojecten (van woningen en buitenruimte). Naast het benutten van kansen om het gebied aantrekkelijk te maken voor starters en jonge gezinnen, moet de wijk als geheel ook aantrekkelijk blijven voor ouderen.



Uitsnede plankaart Omgevingsvisie Slotjes

Toetsing

Met het planvoornemen wordt één grondgebonden woning gesloopt en worden er 18 niet-grondgebonden woningen gerealiseerd. Met het toevoegen van 17 woningen wordt de woningvoorraad vergroot. De aanwezige ruime groenstructuur in het Lukwelpark wordt beschouwd als belangrijke waarde en draagt bij aan de woonkwaliteit.

Het appartementencomplex is geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens. Dit kunnen doorstromers zijn zoals (alleenstaande) ouderen die verhuizen uit een ééngesinswoning, of (jonge) stellen. Wonen aan de rand van het Lukwelpark nodigt uit om naar buiten te gaan wat leidt tot minder vereenzaming en meer leven in de brouwerij. Gelijkvloerse appartementen met lift dragen bij aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Het nieuwe appartementencomplex wordt gebouwd volgens de laatste duurzaamheidseisen. De appartementen worden gasloos en duurzaam verwarmt met behulp van lucht-warmtepomp units. Daarnaast worden er zonnepanelen op het dakoppervlak aangebracht voor de opwekking van duurzame energie.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Wonen

4.1.1 Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030

De Woonvisie 2016 – 2021 (vastgesteld door de raad op 24 mei 2016) en de aanvullende Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart (vastgesteld door de raad op 2 maart 2021) zijn de leidende lokale toetsingskaders voor wonen. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbare woningen die aansluiten op de mogelijkheden en wensen van bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- Woningen geschikt (te maken) voor langer zelfstandig thuiswonen
- Duurzame woningvoorraad met goed geïsoleerde woningen, een gezond binnenklimaat, toekomstbestendig en een laag energieverbruik.
- Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters.
- Leefbaarheid van de woonomgeving waarborgen en bevorderen met goede voorzieningen.
- Flexibele woningbouw die inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt één vrijstaande woning gesloopt en vervangen door een appartementencomplex voor 18 huishoudens ter plaatse van de Bouwlingstraat 83 in Oosterhout. Het complex met de nieuwe appartementen wordt duurzaam gebouwd en is geschikt voor diverse doelgroepen. Met het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen en duurzame woningbouwontwikkeling in een bijzondere omgeving, wordt invulling gegeven aan de wensen en vraag vanuit de 'Woonvisie 2016-2021' en de 'Woningbouwstrategie 2030' van de gemeente Oosterhout. De ligging van de inbreidingslocatie binnen een woonwijk biedt een uitgelezen kans voor de realisatie van woningen waar binnen de gemeente behoefte aan is, zoals in de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3) is beschreven.

4.2 Verkeer

4.2.1 Verkeersafwikkeling

Ontsluiting

In de bestaande situatie is in het plangebied een woning aanwezig waardoor er sprake is van een verkeersaantrekkende functie. De bestaande woning heeft een dubbele garage met oprit welke bereikbaar is via een in-/uitrit aan de Bouwlingstraat. In de toekomstige situatie wordt het plangebied herontwikkeld, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met 18 woningen. Het appartementencomplex wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur aan de Bouwlingstraat. Met de ontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen extra in-/ en uitrit toegevoegd.

Verkeersintensiteiten

Zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie is er sprake van een verkeersaantrekkende functie. Het plangebied is in de bestaande situatie bebouwd met één woning en in de toekomstige situatie worden er 17 woningen toegevoegd.

Verkeersgeneratie

Met de herontwikkeling van het plangebied ontstaat er een toename van in totaal 17 woningen. In de bestaande situatie is er sprake van één vrijstaande woning. In de toekomstige situatie is er sprake van

18 appartementen, met oppervlaktes variërend van circa 98 m² tot circa 136 m². Deze appartementen zijn ingedeeld in de categorie 'Appartementen duur'. De verkeersgeneratie van de bestaande en de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"</i>	<i>Maximale verkeersgeneratie 'rest bebouwde kom'</i>
Vrijstaande woning	Min. 7,8 mvt/etmaal Max. 8,6 mvt/etmaal	8,2 mvt/etmaal (8,2 mvt/etmaal x 1)
Verkeersgeneratie toekomstige situatie		
Appartementen duur	Min. 6,7 mvt/etmaal Max. 7,5 mvt/etmaal	127,8 mvt/etmaal (7,1 mvt/etmaal x 18)
Toename		119,6 mvt/etmaal

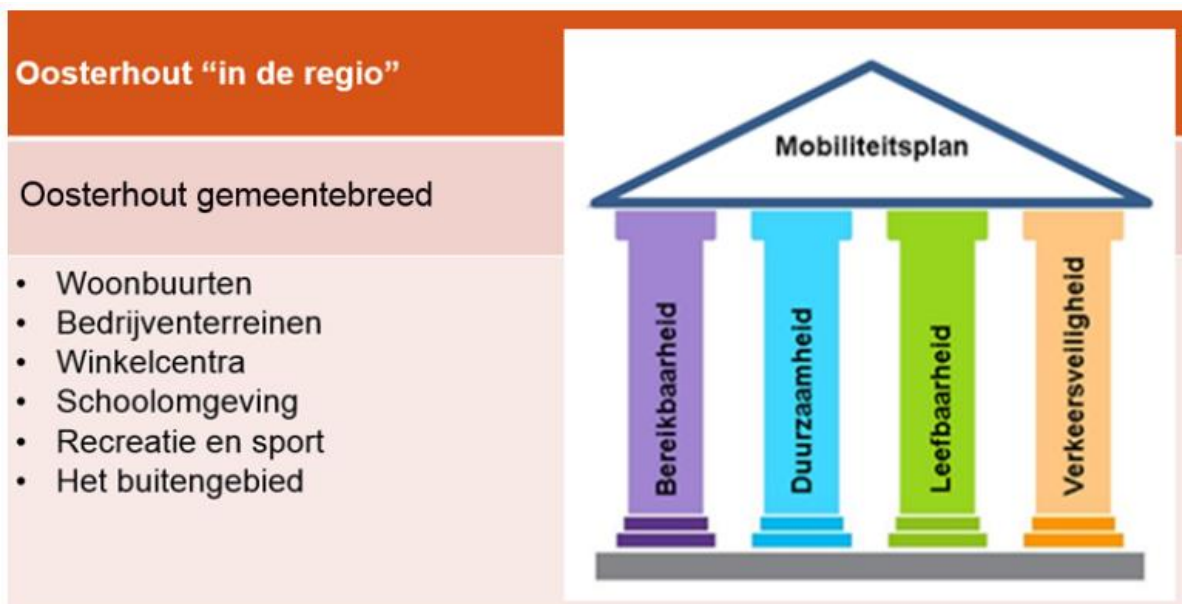
Als gevolg van de toename in het aantal woningen is er sprake van een toename van de verkeersgeneratie ter plaatse van de Bouwlingstraat. De toename van het autoverkeer bedraagt 120 mvt/etmaal. Dit zal geen significant effect hebben op de verkeersafwikkeling via de Bouwlingstraat en kan worden opgevangen door de huidige infrastructuur.

Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie "Oosterhout Vooruit". Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke "uitdagingen" er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.



Mobiliteitsvisie gemeente Oosterhout

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande gebied van de wijk Slotjes West. Binnen de bestemming 'Tuin' in het plangebied is in de bestaande situatie een (particuliere) parkeervoorziening, in de vorm van een garage en een oprit bij de woning aanwezig. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn inritten en parkeren toegestaan. In de toekomstige situatie worden er 18 (particuliere) parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van een stallingsgarage en parkeerplaatsen op het buitenterrein van het plangebied.

Binnen het plangebied komt verder (op basis van het verkeers- en vervoerbeleid) het themagebied 'woongebieden' voor. De genoemde doelstellingen en opgaven (zowel regionaal/gemeentebreed als thematisch) zijn grotendeels generiek. In de woonomgeving ligt de prioriteit op het verblijven van mensen. De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer is hieraan ondergeschikt. De leefbaarheid binnen woongebieden is gebaat bij een prettig verblijfsklimaat en zo min mogelijk (overlast van) verkeer. Vandaar dat doorgaand verkeer en vrachtverkeer in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en gezondheid is de ambitie aanwezig om fietsen en lopen zoveel mogelijk te stimuleren. Dat begint al in de woonomgeving. Door lopen en fietsen daar aantrekkelijk te maken, moeten mensen gestimuleerd worden om niet automatisch de auto te pakken. Belangrijk is ook dat er in de directe woonomgeving voldoende mogelijkheden om te fietsen en te lopen zijn (om zodoende ook beweging te stimuleren). In voorliggend bestemmingsplan ligt de prioriteit bij het verblijfsverkeer, aangezien binnen het plangebied uitsluitend een (doodlopende) parkeervoorziening aanwezig is voor de toekomstige woningen. Verder wordt ruimte vrijgehouden voor paden ten behoeve van langzaam verkeer, waardoor de mogelijkheden om te lopen en fietsen worden vergroot in de toekomstige situatie.

4.2.2 Parkeren

Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het

plangebied gerealiseerd wordt. In het voorliggende bestemmingsplan is in de planregels (art. 10.2) een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2022'.

Toetsing

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. De 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Oosterhout biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. De parkeernormen van de gemeente sluiten aan bij de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018".

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er in het plangebied één vrijstaande woning aanwezig. Volgens de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Oosterhout ligt het plangebied binnen de zone 'overig'. De woning is ingedeeld in de categorie 'vrijstaande woning koop/huur duur'. Op basis van de 'Nota parkeernormen 2022' van de gemeente Oosterhout is de parkeerbehoefte in de bestaande situatie 2,3 pp, wat neer komt op 3 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

Door de wijziging naar 18 wooneenheden zal er ten opzichte van de bestaande situatie, een toename ontstaan in de parkeerbehoefte. De 18 appartementen zijn ingedeeld in de categorie appartement 'koop/huur duur'. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Oosterhout' leidt het toekomstige planvoornemen daarmee tot de volgende parkeerbehoefte:

Voorzieningen plangebied	Omvang	Uitgangspunt parkeernorm	parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
appartement 'koop/huur, duur' bewoners parkeren	18	per woning	1,5	27
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen (afgerond)				27

In de toekomstige situatie ontstaat er een parkeerbehoefte van minimaal 27 parkeerplaatsen. Dit betekent een toename van 24 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie.

Binnen het plangebied wordt ruimte vrijgehouden voor de realisatie van minimaal 27 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels in een stallingsruimte (18 parkeerplaatsen) onder het appartementencomplex gerealiseerd en deels in een parkeercoffer op het terrein aan de zuidoostzijde van het plangebied (9 parkeerplaatsen).

In de Nota Parkeernormen 2022 is opgenomen dat voor fietsparkeernormen bij woonfuncties op dit moment de eisen uit het bouwbesluit nog leidend zijn. Het bouwbesluit borgt dat iedere woning is voorzien van een berging waarin fietsen gestald kunnen worden. Als de bruikbaarheidsvoorschriften komen te vervallen worden voor woonfuncties de fietsparkeernormen van toepassing zoals in de Nota Parkeernormen 2022 vermeld.

Voor het planvoornemen zijn de bruikbaarheidsvoorschriften in het Bouwbesluit van toepassing, daar wordt aan voldaan. Voor iedere woning is in het planvoornemen een berging voorzien van minimaal 5m² onder het wooncomplex. De berging kan voorzien in de benodigde fietsparkeerplaats(en).

Het bevoegde gezag moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2022'. In het voorliggende bestemmingsplan is in de planregels een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Geconcludeerd kan worden dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is geborgd binnen dit bestemmingsplan.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om

te zorgen voor een balans tussen deze drie thema's heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022", alsmede de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

4.3.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW staan de acties om over te kunnen stappen op duurzame energiebronnen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. In de volgende stap zal meer nauwkeurig de wijkvolgorde worden vastgesteld. Daarbij worden ook externe betrokken, zoals de woningcorporatie. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouw plannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavig bestemmingsplan. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Meer informatie over de transitievisie warmte van de gemeente Oosterhout is te vinden op <https://www.oosterhout.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzame-warmte>

Toetsing

De woning in de bestaande situatie betreft een verouderde woning gebouwd in de jaren 60 met energielabel F. In de toekomstige situatie wordt deze woning gesloopt en vervangen door een gasloos en duurzaam appartementencomplex, welke zal voldoen aan de normen voor energielabel A. Met het planvoornemen ontstaat de mogelijkheid om de woningvoorraad te verduurzamen. Het plan draagt daarmee bij aan de duurzaamheidsambities en energietransitie binnen de gemeente Oosterhout.

4.3.2 Circulariteit

De gemeente streeft naar het bundelen van lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

Toetsing

Bij de verdere uitwerking van het plan worden bovenstaande mogelijkheden van verduurzaming verder bekeken en waar mogelijk meegenomen in het ontwerp.

4.3.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook de gemeente Oosterhout streeft naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat de woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving als richtinggevend m.b.t. tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland wordt als richtinggevend gebruikt voor de eisen die worden gesteld om te komen tot de geformuleerde doelen in de landelijke maatlat.

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.5.2.

Toetsing

De herontwikkeling van de locatie Bouwlingstraat 83 is gericht op duurzaam en klimaatbestendig bouwen in een ruime groenstructuur. Een groene uitstraling is namelijk een belangrijk aspect binnen het stedenbouwkundig ontwerp van het planvoornemen waarbij tevens aandacht wordt besteed aan hittestress. In het plan wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor de waterberging van hemelwater. Tevens blijft zoveel mogelijk groen behouden of wordt gecompenseerd door herplanting. In een verdere uitwerking van het plan worden aanvullende mogelijkheden van klimaatbestendig bouwen bekeken en meegenomen in het ontwerp.

4.4 Groen

4.4.1 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de Provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende

verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

De Wet natuurbescherming is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

Toetsing

Ten behoeve van de sloop van de woning aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout en de realisatie van een appartementencomplex heeft Brabant Eco in opdracht van Maas Jacobs Vastgoed BV een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie aan de Bouwlingstraat 83 (externe bijlage, rapport 2022-BE-0257 d.d.18 november 2023).

Natura 2000/ Natuurnet Brabant

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Het is niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebied. Een toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.

Beschermde flora

Het plangebied bestaat naast de bebouwing en verharding uit een gecultiveerde tuin en biedt vanwege de inrichting, het beheer en gebruik geen geschikt habitat voor beschermde plantensoorten. Vanwege het ontbreken van geschikte habitats is het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied uit te sluiten.

Vleermuizen

De bebouwing en omgeving in het plangebied is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Het plangebied is beoordeeld op de geschiktheid als vleermuishabitat. Er zijn vleermuizen die in bomen hun verblijfplaatsen onderhouden en soorten die in gebouwen verblijven. In het plangebied zijn geen bomen met geschikte stamdiameter, holtes, gaten of loshangende schors waarin vleermuizen mogelijk verblijfplaatsen kunnen hebben. De aanwezige bomen met voldoende stamdiameter zijn intensief onderzocht op het voorkomen van holtes of scheuren die een schuilplaats voor vleermuizen zouden kunnen bieden. Hiervan zijn geen waarnemingen gedaan. Vleermuisverblijfplaatsen in bebouwing kunnen aangetroffen worden onder dakpannen, tussen dakbeschoot, boeiboorden, onder gevelbekleding, in spleten en kieren in muren of in de spouw door open stootvoegen. De woning in het plangebied beschikt over een holle spouw, maar de potentiële invliegopeningen, zoals stootvoegen zijn afgesloten. Ook is de aluminium dakrand strak tegen de buitengevels geplaatst, waardoor geen gaten en kieren ontstaan die vleermuizen de kans bieden de spouw te betreden. Ook zijn er geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals een holle ruimte achter een vensterluik, dakpan, loodslab, windveer of boeiboord, in het plangebied waargenomen. Vleermuizen oriënteren zich op lijnvormige elementen in het landschap zoals bomenlanen, kanalen of houtwallen, om zich te verplaatsen van verblijfplaats naar foerageergebieden. In het plangebied zelf zijn geen lijnvormige

elementen aanwezig die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Foeragerende vleermuizen in (de omgeving van) het projectgebied zouden voor kunnen komen. Deze voorkomende foerageergebieden zullen in de toekomst blijven bestaan.

Marterachtigen

Binnen een straal van 5 km van het plangebied zouden volgens het NDFF een aantal marterachtigen voor kunnen komen. Hoewel de hagen rondom de gecultiveerde tuin schuilplaatsen zouden kunnen bieden voor marterachtigen, is de rest van het plangebied ongeschikt als leefgebied. Er zijn geen verdere ruigtes die schuil- en foerageermogelijkheden bieden voor marterachtigen. Ook is de bebouwing ontoegankelijk voor marterachtigen. Het plangebied is daarom geen essentieel onderdeel van de leefomgeving van marterachtigen en de werkzaamheden hebben geen negatief effect op aanwezige soorten.

Overige beschermde soorten

Het plangebied is door de ligging en inrichting geen essentieel onderdeel van het leefgebied voor de bever. Daarnaast zijn er geen eekhoornnesten waargenomen in het plangebied waardoor het uit te sluiten is dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van een eekhoorn. Het is zeer aannemelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort in de planlocatie kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten.

Vogels

In het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig, maar geen van deze gebouwen is geschikt als nestlocatie voor beschermde vogelsoorten. Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten in bomen waargenomen waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. De gecultiveerde tuin biedt wel schuil- en foerageermogelijkheden voor kleine vogelsoorten. Indien deze vegetatie wordt verwijderd, zijn er nog voldoende schuil- en foerageermogelijkheden aanwezig in de omgeving van het plangebied. Als het verwijderen van deze bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Er zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, uilen of roofvogels verloren gaan en er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming overtreden.

De aanwezigheid van algemene broedende vogelsoorten als duif en merel is bijna nooit uit te sluiten omdat deze soorten in struiken en onder kleine afdakjes als een uitstekende dakrand kunnen broeden. Een negatief effect op deze soorten is echter betrekkelijk eenvoudig te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.

Amfibieën, vissen en reptielen

In een straal van 5 km rond het plangebied zijn volgens het NDFF een aantal beschermde amfibieën en reptielen waargenomen. De aanwezigheid van deze beschermde soorten is uit te sluiten. Beschermde amfibie- of vissoorten zullen geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied, de ontwikkeling is land gebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie zou het mogelijk zijn dat er in het plangebied enkele algemene amfibiesoorten, zoals de bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden ze niet bedreigd in hun voorkomen en staan ze vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant.

Vlinders en libellen

Er zijn volgens de NDFF 1 libellensoort, 3 dagvlindersoorten en 1 nachtvlindersoort waargenomen binnen een straal van 5 kilometer rond het plangebied. In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Het voorkomen van beschermde dagvlinders en libellen kan uitgesloten worden. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de woning en verdere bebouwing en bouwrijp maken van de planlocatie zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Het te slopen woonhuis en garage bestaan uit wanden van baksteen en een dak bedekt met EPDM-rubberfolie is volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Om voldoende invulling te geven aan de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) dienen mitigerende maatregelen worden getroffen. Door bijvoorbeeld het groen tijdig, voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden te verwijderen. De werkzaamheden buiten het broedseizoen en buiten de kwetsbare periode van vleermuizen en/of kleine zoogdieren te laten plaats vinden. De werkzaamheden te faseren zodat mogelijk aanwezige diersoorten de gelegenheid krijgen om uit het plangebied weg te trekken. Daarnaast dient de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie, voorkomen of beperkt te worden alsmede het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming en de Beleidsregels natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

Plannen waarbij tijdens de uitvoering meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningplichtig. Projecten waarbij het gebruik resulteert in een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet toegestaan. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Toetsing

Voor het planvoornemen omtrent de herontwikkeling van de locatie aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout, waarbij in totaal 18 wooneenheden gerealiseerd worden, is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator (Versie 2023). Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en de gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het planvoornemen is onder te verdelen in de aanlegfase en gebruiksfase. De aanlegfase is een eenmalig proces en onder te verdelen in de slooperperiode en bouwperiode. De gebruiksfase komt na de aanlegfase. De gebruiksfase is een continu proces en bestaat uit de toekomstige uitstoot van het verkeer en van de bebouwing. De emissies van beide fases zijn in kaart gebracht en berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde “externe werking”). Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale interim-Verordening ruimte. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeentegrenzen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving netto niet verslechterd.

Toetsing

Op circa 90 meter van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal, aangemerkt als NNB. Het plangebied is niet gelegen in NNB en is niet van invloed op het NNB.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.2 Gemeentelijke groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² 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 en 1,04 boom per woning.

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 uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. 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.

Beleidskader bomencompensatie 2023

Het beleidskader bomencompensatie 2023 is niet van toepassing op het vellen van monumentale bomen, of op projecten waarvan het bestemmingsplan voor 1-1-2024 als ontwerp ter inzage is gelegd, of waarvan voor die datum een anterieure overeenkomst is gesloten.

Toetsing

Het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)" heeft vóór 01-01-2024 ter inzage gelegen, daarmee is de richtlijn bomencompensatiebeleid 2009 leidend.

Richtlijn Bomencompensatie 2009

De gemeente heeft een bomencompensatierichtlijn. Voor elke gevelde boom wordt een boom terug geplant. De compensatierichtlijn is ontstaan vanuit de wens om het groene karakter van de stad te behouden. De compensatierichtlijn is ingegeven door de waarde van bomen voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving.

Toetsing

Als gevolg van het planvoornemen worden enkele bomen geveld. Uit de onderstaande ontwerptekening blijkt dat er 3 bomen gekapt moeten worden die nu op gemeentegrond staan. Deze bomen worden gecompenseerd door herplant. In de planregels is bij de bestemming wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit juridisch te borgen.



Te kappen bomen op gemeentegrond (groen omcirkeld)

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader Blauw-GroenStructuur 2023 vastgesteld. De Blauw-GroenStructuurvisie beschrijft en beschermt de groen-blauwe samenhang in de fysieke ruimte die nodig is om een duurzaam aantrekkelijke en leefbare stad te zijn. Die bescherming is geen doel op zich maar dient de bovenliggende doelen op het gebied van gezondheid, veiligheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

De structuurvisie zet in op een stevige bescherming van de groenstructuur. In de hoofdgroenstructuur zijn alleen ontwikkeling toegestaan die een bijdrage leveren aan de blauw-groene kwaliteit. In de wijkstructuur is iets meer mogelijk, maar daaraan is een maximum van 10% gekoppeld. En bij beide moeten de meest bepalende elementen worden gespaard. Bij aantasting moet steeds worden voorzien in herstel en/of compensatie. De bomencompensatierichtlijn is hierop afgestemd.

Voor groenstructuren die in eigendom zijn van de gemeente, is de bescherming met dit beleidskader verankerd. De bescherming van groenstructuren die niet in eigendom van de gemeente zijn, is veel minder direct. Activiteiten die binnen het kader van het bestemmingsplan of omgevingsplan in die structuren mogelijk zijn, kunnen niet worden beïnvloed. Alleen als er sprake is van activiteiten waarvoor een vergunning (B&W) of wijziging van het bestemmingsplan (Gemeenteraad) nodig is, kan door de gemeente worden gestuurd.

Als aantasting van de blauw-groenstructuur onvermijdelijk is, zal steeds herstel moeten plaats vinden. Als herstel niet volledig mogelijk is zou in compensatie kunnen worden voorzien. Voor compensatie is echter ruimte nodig, die vaak juist niet beschikbaar is. Bij compensatie is sprake van herbegrenzing van de blauwgroenstructuur; delen komen te vervallen en andere worden toegevoegd. Compensatie zal steeds maatwerk zijn. Uitgangspunten voor compensatie zijn:

- de mate van schade en de mate van compensatie moeten in overeenstemming met elkaar zijn;
- compensatie moet ruimtelijk en functioneel passen in de blauw-groenstructuur;
- compensatie behoort integraal onderdeel (ruimtelijk & financieel) te vormen van het project of de activiteit dat de aanleiding vormt tot de aantasting van de structuur.

Verplaatsing van groen uit de stad naar buiten de stad is feitelijk geen compensatie. De kwaliteit van de blauw-groenstructuur en de stedelijke kwaliteit nemen daardoor af, iets wat deze structuurvisie juist wil voorkomen.

Toetsing

De planlocatie is gelegen in de hoofdgroenstructuur. Het Beleidskader stelt in paragraaf 2.5 dat de bescherming van de hoofdgroenstructuur en blauwe structuur is zwaar weegt. Aantasting moet worden voorkomen en verkleining van de structuur mag niet plaatsvinden.

Het plangebied heeft in de bestaande situatie een groenbestemming met een oppervlakte van 434 m². In de beoogde situatie is de oppervlakte groenbestemming 1.620 m² (dit is zonder de parkeerplaatsen met de functieaanduiding). In de beoogde situatie neemt de bestemming groen toe met 1.186 m².

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een netto toename (namelijk 1.186 m²) van de bestemming groen, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot een verkleining van de hoofdgroenstructuur.

Monumentale bomen

Bescherming van monumentale bomen vindt plaats via de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan. De APV reguleert de directe bescherming van monumentale bomen, middels een vergunningsplicht voor het kappen. Het bestemmingsplan reguleert de indirecte bescherming van de boom middels een vergunningsplicht voor werkzaamheden (verharding aanbrengen, ontgraven, et cetera) rondom de boom, die van invloed zijn op de groeiplaatsomstandigheden en daarmee de instandhouding en levensduur van de boom.

Toetsing

In het plangebied staan geen monumentale bomen waarvoor een vergunningsplicht voor het kappen geldt.

4.5 Water

4.5.1 Grondwater

Het grondwater is een belangrijke bron voor de openbare drinkwatervoorziening. Veel Nederlandse huishoudens ontvangen hun drinkwater uit grondwater. Met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie al geruime tijd een beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Daarvoor is er waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone aangewezen.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant milieubeschermingsgebieden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Interim omgevingsverordening 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. Een belangrijk aandachtspunt bij de bescherming van het grondwater is afstromend hemelwater van gebouwen en wegen. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Toetsing

Het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied (met een maximale boordiepte van 110 meter). Hiervoor zijn aanvullende milieueisen van kracht om de waterkwaliteit te waarborgen. Er gelden bijzondere regels die zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bodemwerkzaamheden dieper dan 3 m-mv, het toepassen van grond en eventueel aanvullende zaken en het infiltreren van regenwater is niet alleen goedkeuring van gemeente en waterschap nodig maar geldt ook een meldingsplicht vanuit de IOV (via de ODZOB).

Afvoer van regenwater in de bodem of oppervlaktewater kan alleen plaatsvinden als gebruik gemaakt wordt van maatregelen die verontreiniging van het grondwater tegen gaan. Als voorzieningen in het openbare gebied worden aangelegd, dient dit ook afgestemd te worden met de gemeente. Het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte houdt rekening met de randvoorwaarden en voldoet aan de eisen van het grondwaterbeschermingsgebied.

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 mede bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Indien activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied worden uitgevoerd dient hierover vooraf contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant en de waterleidingsmaatschappij (Brabant Water).

4.5.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

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.

4.5.3 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan

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) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater.

Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

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/doorkijk 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 vervuilen door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

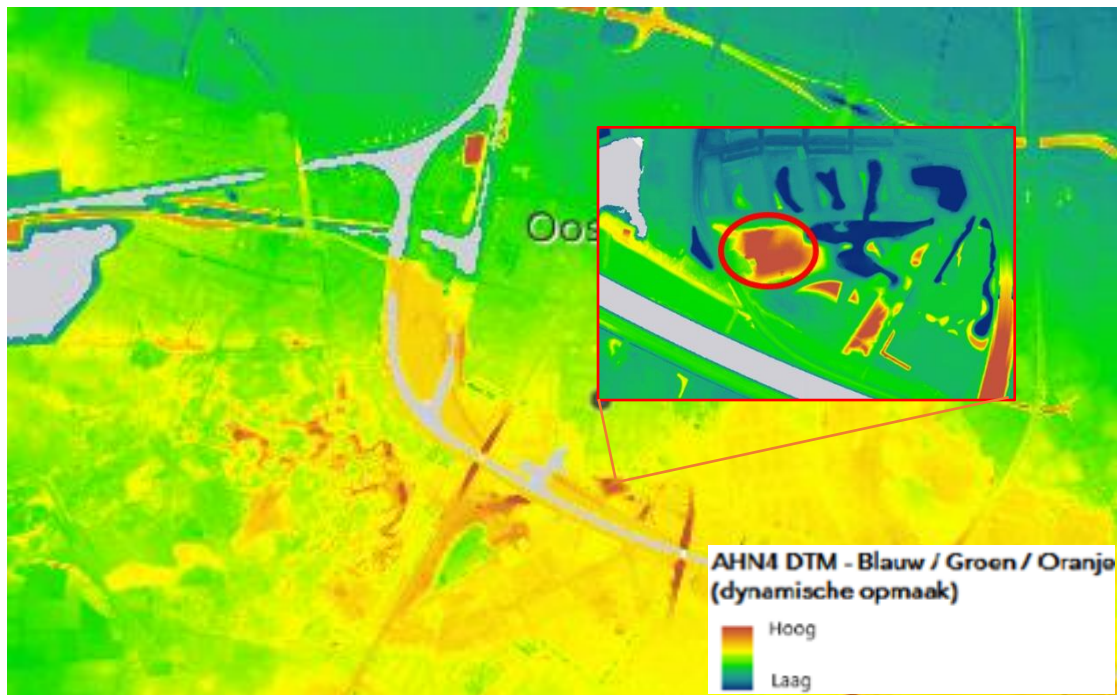
Watertoets

Bestaande situatie

De locatie van het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrenst door de Bouwlingstraat en aan de noord- en oostzijde door het Lukwelpark. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 3.027 m² en is met bebouwing gedeeltelijk verhard. In de bestaande situatie bedraagt het dakoppervlak circa 324 m² van de totale oppervlakte van het plangebied.

Hoogteligging

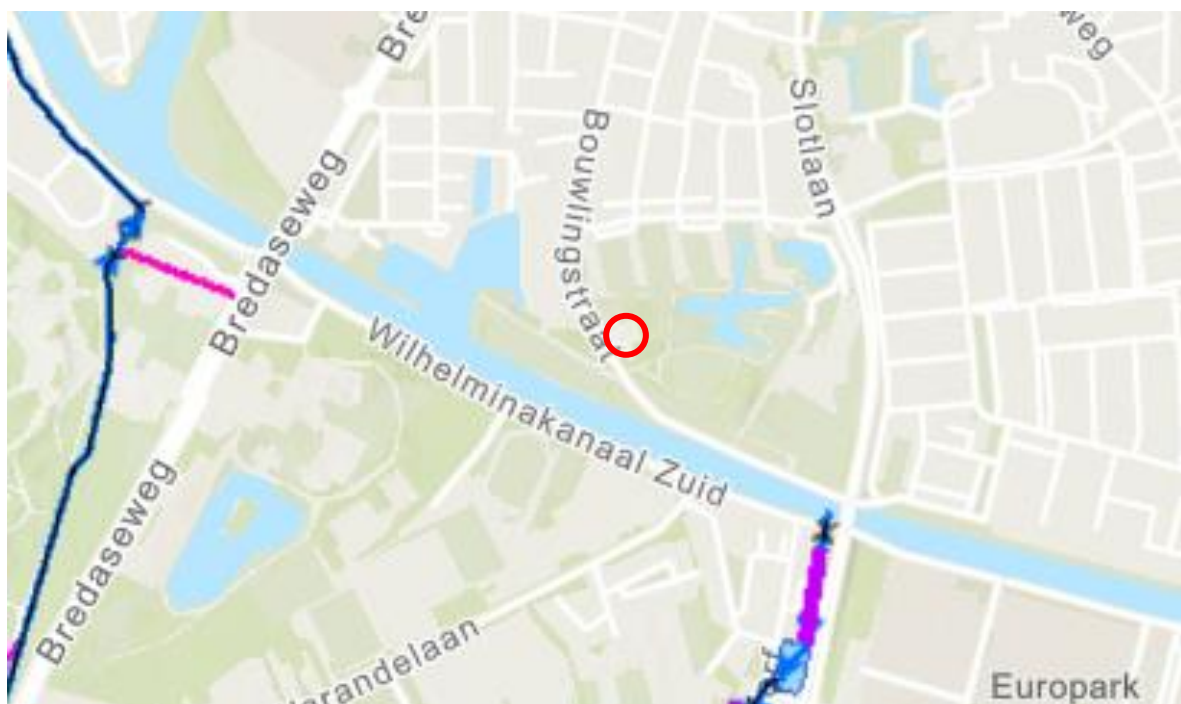
Bij nieuwbouw is voldoende drooglegging benodigd om grondwateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt op ca 5 m hoogte en is niet gelegen in een peilgestuurd gebied.



Uitsnede hoogtekarte

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal valt onder het beheer van Rijkswaterstaat. De leggerkaart van het Waterschap Brabantse Delta geeft geen bestaande oppervlaktewatersystemen aan die effect hebben op ontwikkelingen binnen het plangebied.



Uitsnede leggerkaart Oppervlaktelichamen van het waterschap Brabantse Delta, plangebied rood omlijnd

Hemelwater

In het plangebied is geen hemelwaterriool aanwezig die het lokale hemelwater vanuit het plangebied afvoert. Momenteel is het plangebied grotendeels onverhard, waardoor hemelwater kan infiltreren in de tuin en het omliggende groen.

Toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De bestaande provinciale regels bepalen dat vervuiling van het grondwater moet worden voorkomen. Dit betekent dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen en/ of het toepassen van buizen in de bodem niet zijn toegestaan. Er mag geen IT-riolering worden toegepast. De benodigde waterberging voor de toekomstige situatie wordt bepaald op basis van de regelgeving van de gemeente Oosterhout en het Waterschap Brabantse Delta

Vanuit het waterschap geldt voor de toename in verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie een verplichting tot hemelwatercompensatie.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van één appartementencomplex met 18 wooneenheden en bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Hiervoor wordt de bestaande woning met bijgebouwen gesloopt. Als gevolg van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie toe.

Op basis van het planontwerp is het toekomstige verhard oppervlak bepaald:

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal -dakoppervlak -verhard oppervlak	324	815 588
Totaal verhard oppervlak	324	1.403
Toename verhard oppervlak		1.079 m ²

In de toekomstige situatie is er een toename van 1.079 m² verhard oppervlak. Bij nieuwbouw geldt echter dat het totaal verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak. Het uitgangspunt voor de berekening betreft dus 1.403 m² aan totaal verhard oppervlak.

Conform het gemeentelijk beleid dient minimaal 40 mm hemelwater (T=10) bij voorkeur bovengronds geborgen te worden en een bui van 70 mm in één uur (T=100) mag geen inundatie vanuit open voorziening (wadi of watergang) opleveren. Het te bergen water bedraagt (T=10) 56,12 m³, (T=100) 98,21 m³. De totale waterberging bedraagt 98,38 m³.

De vereiste waterberging van 98,38 m³ wordt binnen de kaders van de gemeente Oosterhout gerealiseerd. Om dit te borgen is in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorzien in voldoende waterberging.

Daarnaast wordt voor infiltratie van hemelwater afkomstig van het appartementengebouw en het parkeerterrein, geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de regels van het grondwaterbeschermingsgebied.

Vanuit het gemeentelijk beleid dient het hemelwater ter plaatse verwerkt te worden. Hemelwater afkomstig van daken, opritten en wegen mag niet op DWA stelsel worden afgevoerd. Voor de balkons geldt daarentegen dat dit wordt afgevoerd op DWA riool. In samenspraak met de gemeente Oosterhout zijn mogelijkheden bekeken voor het toepassen van een wadi, infiltratiekratten, een groen dak en/of halfverharding (grasbetontegels) rondom het gebouw en de parkeerplaats. Er bevinden zich geen woningen op de begane grond waardoor bij extreme neerslag (bui 100 mm in 2 uur) geen risico bestaat van instroming van water in woningen..

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater

aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing

In de bestaande situatie is de bestaande bebouwing en verharding aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De gemeente verplicht nieuwbouwprojecten om op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Door het scheiden van het riool op eigen terrein wordt er ingespeeld op de toekomstige scheiding van het gemeentelijk rioolstelsel.

In het plan is in overleg met de gemeente gekozen om de waterbergingsopgave op te lossen middels een kratteninfiltratiesysteem. Conform 'Voorschriften infiltratie afstromend hemelwater' d.d. 30-11-2020 is het infiltreren van hemelwater in een grondwaterbeschermingsgebied toegestaan mits er voldaan wordt aan de voorwaarde dat het water, afkomstig van bebouwing en verharding, afstroomt via een voldoende zuiverende voorziening. Binnen de bebouwing worden geen uitlogbare materialen toegepast zoals koper, lood, zink of cadmium.

Alvorens het hemelwater de infiltratiekratten in kan stromen zal een extra zuiverende voorziening gerealiseerd worden. Dit zal door de initiatiefnemer nader technisch worden uitgewerkt en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

Daarnaast wordt rondom het krattensysteem een zuiverende laag van grondverbetering (minimaal 0,50 m en bestaande uit minimaal 1% humus en 1% lutum) aangebracht. Het krattensysteem ligt ten alle tijden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. 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. 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.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees

archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Toetsing

Voor de planlocatie aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout is in 2019 door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (externe bijlage: Transect-rapport 2080 d.d. 1 april 2019)

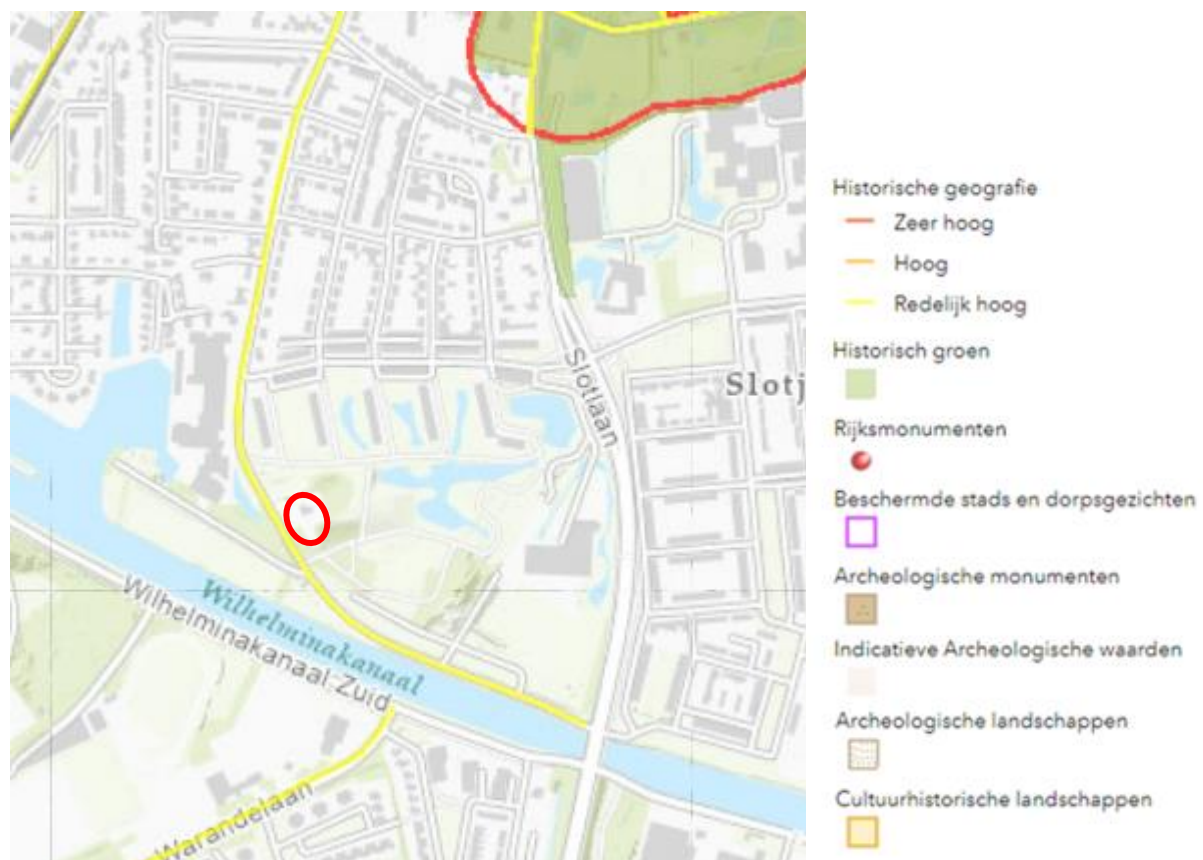
Het onderzoek concludeert dat voor het toekomstige bouwvlak een lage archeologische verwachting geldt. Transect adviseert dat er geen aanvullende maatregelen of archeologisch onderzoek nodig zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, moeten deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 worden gemeld bij het Rijk (in deze de gemeente Oosterhout).

Selectiebesluit

Op grond van de resultaten uit het onderzoeksrapport heeft het bevoegd gezag (de gemeente Oosterhout) het hele plangebied vrijgesteld van vervolgonderzoek.

4.6.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), met plangebied rood omlijnd

Binnen het plangebied zijn (geen) cultuurhistorische objecten aanwezig. De Bouwlingstraat waaraan het plangebied grenst is een cultuurhistorische structuur met een redelijk hoge waarde. Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Baronie'.

Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Toetsing

Met het planvoornemen worden extra woningen toegevoegd aan een bestaande woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de dominerende functie van het omringende landschap. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.6.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. 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.

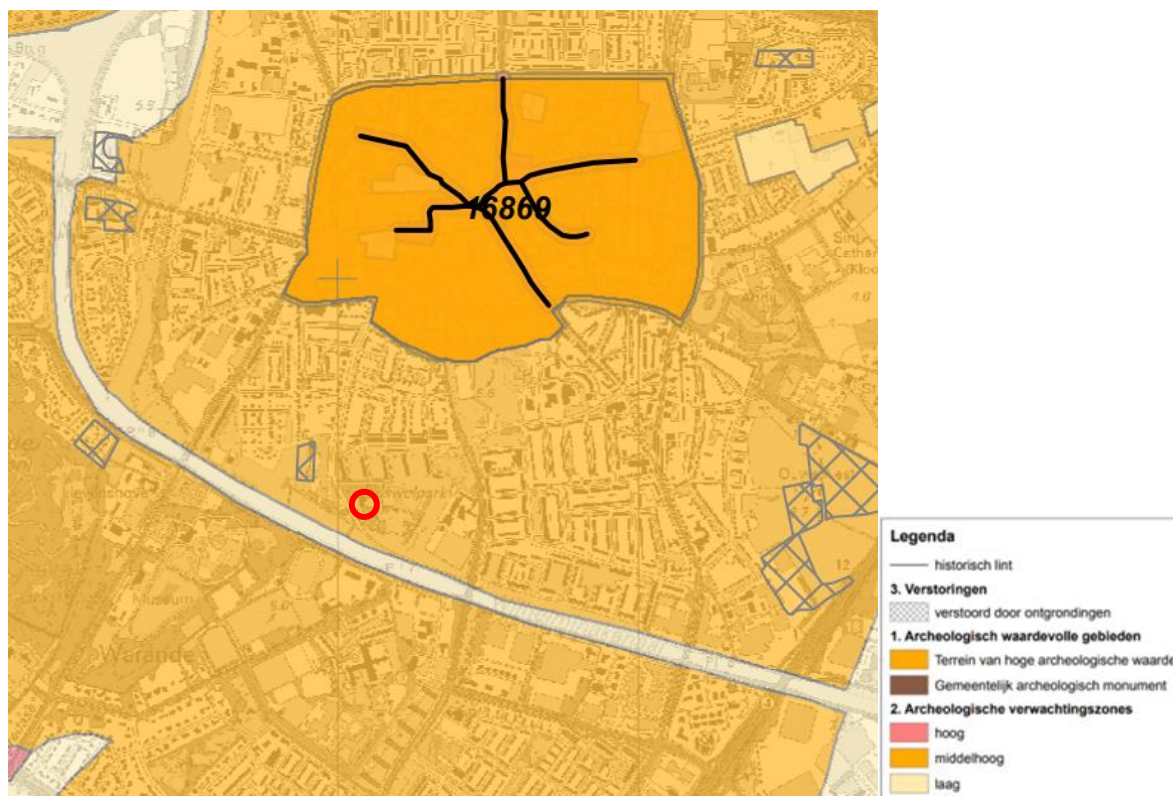
Toetsing

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden of monumenten. Daarnaast heeft een archeologisch onderzoek vastgesteld dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn in het plangebied. Op basis van deze resultaten heeft de gemeente het plangebied vrijgegeven.

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).



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout

Toetsing

Op basis van de archeologische beleidskaart (Erfgoedkaart Oosterhout) van de gemeente Oosterhout is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische waarde. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Bij een bodemingreep dieper dan 0,5 meter in maaiveld of op een oppervlakte van meer dan 100 m² is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepaling in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goed gekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

4.7 Milieu

4.7.1 Veiligheid

Externe veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 5 september 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden, zoals industrieterreinen. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. In de visie geeft de gemeente aan welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Hierin zijn wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te stimuleren en waarborgen.

De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk;
- Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties.

Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Toetsing

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Woningen moeten worden beschermd tegen de gevaren van die risicovolle activiteiten. Daarvoor is het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en Besluit externe veiligheid transportroutes de Beleidsvisie externe veiligheid van Oosterhout het te toetsen kader.

Risicovolle inrichting

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting welke aan de Zeilmakerijweg 1 is gelegen. Het betreft een inrichting waar activiteiten plaatsvinden met vloeibare chemicaliën, waaronder brandbare en zeer licht ontvlambare vloeistoffen. Dit leidt tot brandbare en toxische effectafstanden. Hier bevindt het plangebied zich niet in. Ook is de ontwikkeling buiten de PR-contouren van de risicovolle inrichting gelegen. Het invloedsgebied betreft circa 3,7 km, het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 3,3 km. Gelet op de afstand vormt dit voor het plangebied en de 18 appartementen geen relevante belemmering. Het planvoornemen heeft een verwaarloosbare invloed op het groepsrisico.

Transport over water

Uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Oosterhout blijkt dat er over het Wilhelminakanaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze vaarweg geldt op grond van het Basisnet water dat deze vanwege het PR en het groepsrisico geen relevante waarde hebben. Om die reden zijn geen beperkingen gesteld. Dat sluit niet uit dat zich een calamiteit kan voordoen. Het belangrijkste vervoer is vloeibare brandbare stoffen. Daarvan is het effectgebied vooral bepaald door het explosie- of stralingsgebied.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

In het standaardadvies 2023 (externe bijlage) worden kernpunten weergegeven die hieronder worden genoemd, welke in de beknopte verantwoording meegenomen zullen worden.

- samen werken aan een veiligere leefomgeving
- afstand tot de risico's vergroot de veiligheid
- bebouwing en omgeving bieden bescherming
- gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten
- de omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk
- iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat
- mensen krijgen bij een crisis passende medische zorg
- Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten via de Bouwlingstraat. Deze wegen sluiten aan op het verdere wegennetwerk van Oosterhout. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en over het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om ten minste 4 uur te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting (Zeilmakerijweg 1) en het Wilhelminakanaal waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de afstand en grote invloedsgebied zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. Het geringe vervoer over het Wilhelminakanaal heeft evenmin een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bedrijven en Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen). In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

Toetsing

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring

door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het plangebied ligt in een door wonen gedomineerde wijk. Rondom het plangebied wordt een milieubelastende activiteit uitgeoefend die is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierdoor is de omgeving van het plangebied bestempeld als het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De aanwezige milieubelastende activiteit betreft de scholen ten westen (Hanze College) en oosten (Mgr Frencken College) van het plangebied. In de onderstaande tabel is de richtafstand voor de genoemde functie opgenomen aan de hand van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.

Activiteit	Richtafstanden (rustige woonwijk)					Milieucategorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Scholen voor voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2

Bij het bepalen of er wordt voldaan aan de richtafstand is uitgegaan van de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak en de dichtstbijzijnde school is minimaal 72 meter. In de nieuwe situatie komt de bebouwing op circa 62 meter van de dichtstbijzijnde school te liggen waardoor geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Ten gevolge van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen in Nederland gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven.

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Dit geldt eveneens indien het bestemmingsplan de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt.

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Het planvoornemen aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout is om ter plaatse de bestaande woning te slopen en te vervangen voor een appartementencomplex met 18 woningen. Het plangebied ligt binnen de geluidzone (50 km/u) van de Bouwlingstraat en het Wilhelminakanaal Zuid waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

In opdracht van Aeres Milieu is in het kader van het planvoornemen, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse (externe bijlage, rapportnummer Rm220723aaA0.rebu_02, d.d. 14-11-2023).

Ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn het gedeelte van de Bouwlingstraat met 30 km/u en de Hertogenlaan (30 km/u) eveneens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaï)".

Wilhelminakanaal Zuid

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Bouwlingstraat op traject met maximumsnelheid van 50km/u

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Bouwlingstraat op traject met maximumsnelheid van 30km/u

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, wanneer deze getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd

mogen worden is de belasting 34 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hertogenlaan

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 37 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 32 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geluidsbelasting evenementen Lukwelpark

Het plangebied bevindt zich aan de rand (westzijde) van het Lukwelpark. In het Lukwelpark mogen evenementen worden gehouden. De gemeente Oosterhout heeft de evenementen in aantal, duur in dagen en geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten vastgelegd in een bestemmingsplan en planologisch beperkt.

Voor het Lukwelpark geldt:

- Alleen evenementen in de categorieën I, II, III en IV zijn toegestaan;
- Het totaal aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 50 evenementen per kalenderjaar;
- Het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- Op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement.

De categorieën evenementen met bijbehorende regels zijn beschreven in paragraaf 1.3 van deze toelichting.

Afwijken geluidsbelasting evenement Lukwelpark

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken om een evenement met een hogere geluidsbelasting toe te staan, mits de hogere geluidsbelasting is toegestaan voor 1 evenement per jaar met een max. duur van 3 dagen (excl. op- en afbouwdagen) en een langtijd beoordelingsniveau (Lar, LT) gemeten op de gevel van de Bouwlingstraat 83 (geluidgevoelige object) niet meer bedraagt dan 82,1dB(A) en 97,1 dB(C) etmaalwaarde.

Toetsing geluidbelasting evenementen Lukwelpark

Het plangebied aan de Bouwlingstraat 83 grenst aan het Lukwelpark waar evenementen zijn toegestaan.

Het plan moet rekening houden met het planologisch recht voor het houden van evenementen. Met die evenementen moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de appartementen. Uit een geluidnotitie Bouwlingstraat 83 (geluidskader) is indertijd afgewogen dat een geluidnorm van 75 dB(A) en gelet op de aard en omvang van de evenementen aanvaardbaar is. De Geluidnotitie Bouwlingstraat 83 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

1. De geluidbelasting op de gevel wordt berekend vanwege de maximale situatie van de evenementen in het Lukwelpark. Evenementen zijn in de nachtperiode vanaf 24 uur niet toegestaan.
2. De grenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 75 dB(A) etmaalwaarde. Op grond van het Bouwbesluit heeft een gevel een karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB. Gelet daarop is het geluidbinnenniveau dan ten hoogste $75 - 20 = 55$ dB(A).
3. Daarom is in de planregel de karakteristieke geluidwering als eis opgenomen. Het is mogelijk om ook rekening te houden met geluidmaatregelen vóór de gevel indien die van toepassing zijn.
4. De geluidbelasting op de gevel, al dan niet met een geluidmaatregel, wordt in een bijlage bij de Regels opgenomen. Daaraan wordt bij de omgevingsvergunning (bouwen) de geluidwering getoetst.

In december 2023 heeft Antea group een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidsbelasting vanwege het evenemententerrein is berekend op de nieuwbouwontwikkeling. Het volledige rapport

(projectnr: 0489928.100, d.d. 8 februari 2024) is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen in dit onderzoek is het aannemelijk dat er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot het binnenniveau en de karakteristieke gevelgeluidwering. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.3.4) is het treffen van deze maatregelen juridisch geborgd.

Woon- en leefklimaat

Gelet op het geluidonderzoek naar de geluidbelasting vanwege evenementen en het geluidonderzoek verkeerslawaaï kan worden gesteld dat bij de appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, voor projectsaldering, voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en voor het toetsen aan grenswaarden. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Toetsing

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2020).

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	12-14 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	16-18 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	9-11 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Door de transformatie van een vrijstaande woning naar een appartementencomplex met 18 appartementen zal de luchtkwaliteit niet significant veranderen, waardoor het aannemelijk is dat het jaargemiddeldes van de fijnstoffen niet verslechteren. Geconstateerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

Daarnaast draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan een de concentratie luchtverontreinigende stoffen, aangezien het planvoornemen ruim onder de NIBM-projectgrens van 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) blijft.

Met het planvoornemen wijzigt de situatie voor de luchtkwaliteit niet en blijft de kwaliteit aanvaardbaar.

4.7.4 Bodem

Het is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid.

Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeligere bestemming dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Indien de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen functie;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Toetsing

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Actualiserend en nader bodemonderzoek

Ten behoeve van het voorgenomen plan om aan de Bouwlingstraat 83 te Oosterhout 18 appartementen te realiseren, heeft Wematech Bodem adviseurs B.V. een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, projectnr: NBO-50220622 d.d. 2022-12-09). Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van een beter inzicht in de omvang van de aangetroffen verontreiniging met metalen in de grond en een actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het overige terrein van de onderzoekslocatie. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden welke maatregelen nodig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het veldwerk is uitgevoerd in oktober 2022. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuigelijke beoordeling, behoudens plaatselijk sporen baksteen en zeer sporadisch sporen puin, plastic en kolengruis, geen relevante bijzonderheden en /of afwijkingen aangetroffen.



Figuur onderzoeksgebieden (situering boringen, peilbuizen en verontreinigingssituatie)

Deelgebied C

Binnen deelgebied C zijn drie spots met metalen aanwezig.

Noordelijke spot

Geconcludeerd kan worden dat middels het aanvullend uitgevoerde nader onderzoek ter plaatse van de noordelijk spot over een oppervlakte van circa 70 m² de bovengrond sterk verontreinigd is met chroom. Gezien de resultaten van het onderzoek is een uitloper van ophoging (bij deelgebied B uit voorgaand onderzoek) niet waarschijnlijk, doch kan nog steeds niet worden uitgesloten. Bij deze spot is een volume van circa 35 m³ sterk verontreinigd met chroom.

Westelijke spot

Ter plaatse van de westelijke spot kan worden geconcludeerd dat middels het aanvullend uitgevoerde nader onderzoek ter plaatse van deze locatie over een oppervlakte van circa 80 m² de bovengrond sterk verontreinigd is met metalen. Op deze locatie is een volume van circa 40 m³ sterk verontreinigd met metalen.

Zuidelijke spot

Ter plaatse van de zuidelijke spot kan worden geconcludeerd dat middels het aanvullend uitgevoerde

nader onderzoek ter plaatse van deze locatie over een oppervlakte van circa 50 m² de bovengrond sterk verontreinigd is met metalen. Op deze locatie is een volume van circa 25 m³ sterk verontreinigd met metalen. De contour uit 2019 wordt bevestigd.

Zoals uit bovenstaande blijkt omvatten de spots elk een volume van meer dan 25 m³ boven de interventiewaarde. Derhalve is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreinigingen. Deze gevallen zijn ontstaan voor 1987 en kunnen derhalve worden aangemerkt als historisch. Tevens is op het oostelijk deel van het perceel bij het onderzoek van 2019 door Agel ook een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. Dit geval is perceelsgrensoverschrijding. Door Agel is in 2019 een Sanscrit-beoordeling uitgevoerd, waarbij gesteld werd dat op basis van de 'worst case' voor de huidige functie (wonen met tuin en middelmatige gevoeligheid ecologie) er voor een deel van de locatie er sprake is van spoedeisendheid voor saneren als gevolg van onaanvaardbare humane en ecologische risico's. Opgemerkt werd dat dit een modelmatig risico was en een worst case scenario omvatte.

Ondergrondse tank

Geconcludeerd kan worden dat de ondergrond bij de afgevulde ondergrondse tank licht verontreinigd is met minerale olie en matig verontreinigd met lood. Het grondwater is, vanwege de hogere ligging van de tuin ten opzichte van de omgeving, dieper dan 5 meter beneden het maaiveld aanwezig. Hierdoor is, overeenkomstig de NEN5740, een grondwateronderzoek achterwege gebleven. De ondergrondse tank wordt verwijderd.

Overige terrein

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond op het noordelijke deel licht verontreinigd is met lood, zink, PAK en PCB en de bovengrond op het zuidelijk deel is licht verontreinigd met zink en PCB.

De ondergrond is niet verontreinigd.

Het grondwater is licht verontreinigd met som xylenen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond indicatief voldoet aan klasse industrie (bij toepassing elders). De bovengrond op het noordelijk deel voldoet indicatief aan klasse wonen (ontvangende bodem). De ondergrond voldoet indicatief aan klasse AW grond.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek inclusief PFAS). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Bij de zintuiglijk waarnemingen zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Bij één locatie is bij eerder onderzoek door Agel een asbesthoudend stuk plaatmateriaal aangetroffen (bij boring 1016). Deze locatie is thans slecht bereikbaar voor aanvullend onderzoek naar asbest, waardoor dit deel van de locatie nog verdacht blijft op het voorkomen van asbest.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat bij gebruiksbependingen gelden voor onderhavige onderzoekslocatie. Er mogen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van de sterke verontreinigingen zonder melding aan en instemming van bevoegd gezag.

Advies

Geadviseerd wordt om voor de voorgenomen ontwikkeling een saneringsplan of BUS-melding in te dienen bij het bevoegd gezag om de aanwezige verontreinigingen in combinatie met de nieuwbouw te saneren. Zodra de locatie nabij boring 1016 uit het onderzoek van Agel bereikbaar wordt voor onderzoek naar asbest wordt geadviseerd om hier proefgaten te graven met een kraan.

Conclusie

Voorafgaande aan de woningbouwontwikkeling dient de geconstateerde verontreiniging ter plaatse van de Bouwlingstraat 83 gesaneerd te worden en moet de ondergrondse tank worden verwijderd. Nabij boring 1016 dient tevens onderzoek naar asbest te worden verricht.

Ontplobbare oorlogsresten

In de Tweede Wereldoorlog lag de omgeving van de gemeente Oosterhout in de frontlinie. Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplobbare oorlogsresten zijn achtergebleven.

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. In het vooronderzoek is aangegeven welke gebieden als verdacht of onverdacht op ontplobbare oorlogsresten kunnen worden beschouwd. Een 'verdacht gebied' is een gebied met een verhoogde kans op nog aanwezige ontplobbare oorlogsresten. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt.

In het geval van grondroerende werkzaamheden dient het opsporingsgebied te worden onderzocht volgens de in het CS-OOO gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplobbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

Toetsing

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (externe bijlage: Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie Bouwlingstraat 83 niet is gelegen in een onderzoeksgebied of in een verdacht gebied.

Conclusie

Het aspect conventionele explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.5 M.e.r.-regelgeving

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 C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de ontwerpbestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Daarnaast wordt het toetsingskader bepaald door de Wet natuurbescherming, de Wet milieubeheer en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Toetsing

In dit geval is er sprake van "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

Conclusie

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

4.8 Welstand

4.8.1 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Voor bijna heel Oosterhout zijn de welstandsregels en welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. Wel kan er achteraf, via de zogenaamde 'excessenregeling', worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels wel van kracht.

Toetsing

Voor het plangebied aan de Bouwlingstraat 83 is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, bij rijks- en gemeentelijk monumenten of in de nieuwbouwwijk de Contreie. Er is geen welstandsregime van toepassing.

.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 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 april 2022 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. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 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;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

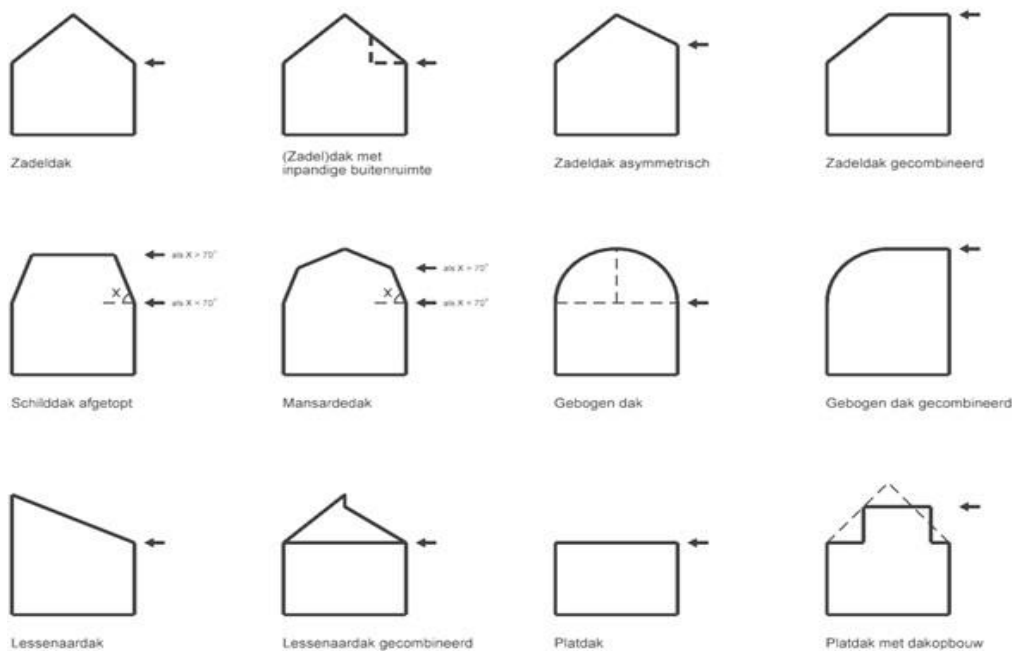
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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

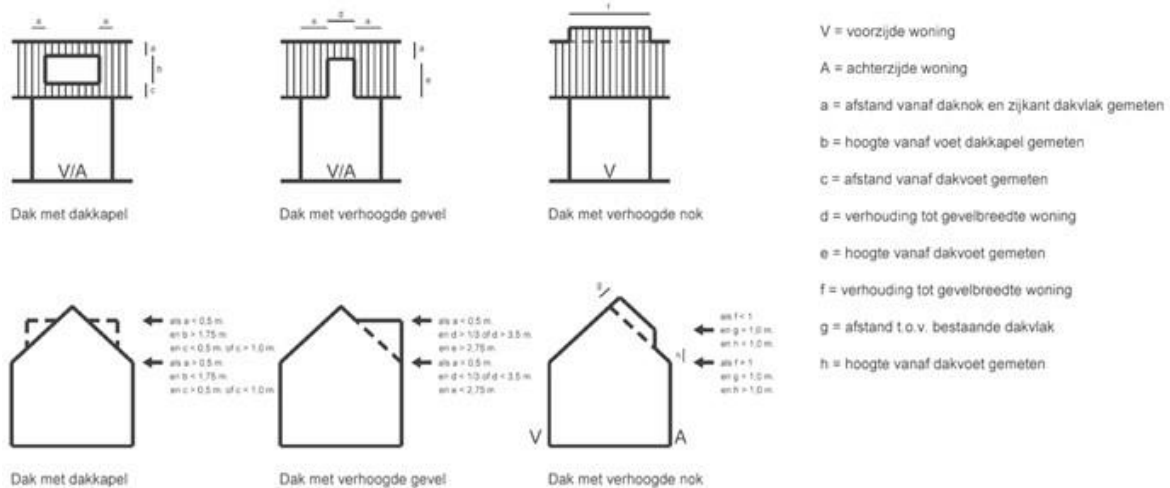
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, 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



Dakvormen met bijbehorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Toelaatbare uitbreidingen in het dakvlak

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven.

Voor de waarborging van voldoende waterberging bij het ontstaan van verhard oppervlak is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal gebruiksregels. Ook zijn er gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

5.2 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.

5.2.1 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.

5.2.2 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 gezien 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.

5.2.3 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.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Initiatiefnemer en gemeente sluiten daarnaast een planschadeovereenkomst vóór de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een bestemmingsplan.

5.4.1 Omgevingsdialoog

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Er liggen in de omgeving van de locatie een aantal appartementenblokken op een afstand van (hemelsbreed) minstens 80 m². Gezien de afstand is in overleg met de gemeente Oosterhout afgesproken dat het bestuur van deze VVE's wordt geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Deze afspraken hebben plaatsgevonden op 15 december 2022 en 10 januari 2023.

Er is tijdens beiden gesprekken enkel positief gereageerd op het voorgenomen initiatief en de toegelichte informatie. De parkeeroverlast die zij ervaren wordt door het voorgenomen initiatief niet erger en ook de privacy blijft door de voorgenomen bouwhoogte, afstand en groene buffer die het Lukwelpark vormt geborgd. Het volledige verslag is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.4.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie (regio Zuid).

De reacties zijn verwerkt in de 'Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog bestemmingsplan "Slotjes- West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)" d.d. 21 november 2023, welke is bijgevoegd in de bijlage (14). De omgevingsdialoog en het wettelijk vooroverleg hebben niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

5.4.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Voorliggend bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)" en bijgevoegd als bijlage 15.

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.