

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling.....	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Ontwikkeling	7
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Wonen	18
4.2 Verkeer	19
4.3 Duurzaamheid	21
4.4 Groen	23
4.5 Water	28
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.7 Milieu	32
4.8 Kabels en leidingen	40
4.9 Stedenbouw en Welstand.....	40
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	42
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	42
5.2 Handhaafbaarheid	45
5.3 Economische uitvoerbaarheid	46
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Laddertoets
- Bijlage 2: Parkeeronderzoek wijk Dommelbergen Noord
- Bijlage 3: Waterparagraaf
- Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 6: Geluidonderzoek
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 8: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
- Bijlage 9: Omgevingsdialoog
- Bijlage 10: Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta
- Bijlage 11: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de locatie Rietgors aan de Willem Dreeslaan te Oosterhout te herontwikkelen/herbestemmen. De huidige locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als grasland. Met de ontwikkeling van het gebied worden twee wooncomplexen mogelijk gemaakt met een totaal aantal van 16 wooneenheden.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Dommelbergen 2021", vastgesteld op 21 december 2021. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak waarbinnen een maximale bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 3 meter geldt.

Om de woningbouwontwikkeling 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 Willem Dreeslaan in de wijk Dommelbergen, binnen de kern en tevens gelijknamige gemeente Oosterhout. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie C, perceelnummer 5838 en heeft een oppervlakte van 2.501 m².

De locatie van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Oosterhout. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Willem Dreeslaan. De westzijde grenst aan een smalle groenstrook waarbinnen een fietspad aanwezig is. Ten zuiden van de voorgenomen ontwikkellocatie ligt een groenstrook met daarachter gevestigd aan de Willem Dreeslaan 1, basisschool De Duizendpoot. De nabije omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van woningbouw.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dommelbergen 2021” van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 21 december 2021. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

Enkelbestemming

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen, ongeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het grootste deel van het plangebied is voorzien van een bouwvlak, waarvoor een maximum bebouwingspercentage van 70% geldt. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het gebruik van platte daken als dakterras is verboden binnen de maatschappelijke bestemming.

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.

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 de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert.

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

Het plangebied ligt momenteel braak en er staan enkele solitaire bomen. Rondom het plangebied liggen grondgebonden woningen van één laag met kap of twee lagen met kap. De meeste woningen bestaan uit tweekappers of geschakelde woningen. De Willem Dreeslaan is de hoofdontsluiting in de wijk en wordt ter hoogte van het plangebied begeleid door een bomenrij. Ten westen van het plangebied ligt een fietspad (Visserweg). Dit fietspad vormt een doorgaande route voor langzaam verkeer en wordt gekenmerkt door een bomenrij aan weerszijden. Door de aanwezigheid van meerdere groenstroken in de wijk heeft de nabije omgeving een groen karakter. Bepalend voor de ruimtelijke structuur in de omgeving is tevens de aanwezigheid van de basisschool aan de zuidzijde van het plangebied.

Functionele structuur

De huidige locatie is momenteel onbebouwd en uitsluitend in gebruik als grasland. Tot voor kort was er binnen het plangebied bebouwing aanwezig behorende bij de naastgelegen basisschool. Onlangs is deze bebouwing gesloopt en hebben de gronden binnen het plangebied geen samenhang meer met de basisschool. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn meerdere parkeerplaatsen langs de rand van de weg aanwezig. Het gaat hierbij om schuine parkeervakken aan de noordzijde en langsparkeren aan de oostzijde.



Bestaande situatie

2.2 Ontwikkeling

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling/herbestemming van de locatie Rietgors aan de Willem Dreeslaan te Oosterhout. De huidige situatie bestaat volledig uit onbebouwde en onverharde gronden. Met de ontwikkeling worden in totaal 16 wooneenheden mogelijk gemaakt verdeeld over een tweetal complexen. Hierbij is het accent van de woningvoorraad gericht op betaalbare huurwoningen in de vorm van sociale huur.

Stedenbouwkundig ontwerp

Ten behoeve van de ontwikkeling is een schetsontwerp gemaakt voor de toekomstige situatie. In onderstaande afbeelding is het schetsontwerp van de ontwikkeling aan de locatie Rietgors aan de Willem Dreeslaan weergegeven. De inrichting is indicatief weergegeven behoudens de situering van de twee appartementencomplexen. De berging die op het schetsontwerp staat ingetekend komt te vervallen en het terras wordt vermoedelijk intern in het wooncomplex gerealiseerd.



Schetsontwerp toekomstige situatie (24 februari 2022)

Beide wooncomplexen hebben ronde hoeken en bestaan uit twee bouwlagen. Deze rondingen verzachten de gebouwen waardoor ze meer onderdeel worden van de omgeving. Tevens worden zichtlijnen vergroot ten opzichte van gebouwen met haakse hoeken.

De twee complexen zijn gesitueerd aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het plangebied. Het voornemen voorziet in totaal in 16 appartementen. Beide appartementencomplexen hebben dezelfde opbouw. Op de begane grond 4 appartementen en op de verdieping 4 appartementen.

Het gaat hierbij om (kleinschalige) huurappartementen, variërend tussen oppervlaktes van circa 50 m² tot circa 70 m². De fietsenstalling wordt intern in het appartementencomplex gerealiseerd. Beide wooncomplexen krijgen een platdak met mogelijk een daktuin.

Door gebruik te maken van een bouwhoogte met twee bouwlagen wordt aansluiting gezocht op de omliggende panden, waardoor de dorpse maat en schaal van de omgeving behouden blijft.

Door de situering van de complexen blijft er ruimte behouden aan de noordoostzijde en zuidwestzijde (zie bovenstaande afbeelding) voor bijbehorende openbare voorzieningen en groen. De onbebouwde ruimte aan de noordoostzijde van het plangebied wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen. De open ruimte aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt mogelijk benut voor een gezamenlijke moestuin.

Op dit moment onderzoekt de gemeente of een in-/ en uitrit voor het autoverkeer noodzakelijk is. Voor het langzaam verkeer zijn rondom het plangebied voetpaden aanwezig. In paragraaf 4.2 van deze toelichting worden de aspecten verkeer en parkeren nader uitgewerkt.

De groenverbindingen langs de Willem Dresslaan en Vissersweg worden behouden en waar nodig versterkt.

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. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

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 onderhavig 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. Onderhavig bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 16 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is. Hierbij moet zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aangetoond worden.

Door de Stec groep is in opdracht van de gemeente Oosterhout een laddertoets uitgevoerd. De laddertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het rapport wordt zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aangetoond.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Na deze vaststelling zijn enkele wijzigingen aangebracht, waardoor op 15 april 2022 de meest recente beleidsregels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geconsolideerd. 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. De omgevingsvisie

formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

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:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **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);
- **Aangewezen grond voor peilbesluit**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 3.42, lid 1, sub a, 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). Hierbij is de inzet dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties. 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.

Toetsing

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het bereiken van de minimale plancapaciteit van 130% en de toevoeging van minimaal 915 woningen in de periode 2022 t/m 2026. De ontwikkeling betreft in zijn geheel sociale huurwoningen, die worden ontwikkeld door een lokale woningbouwcoöperatie. Hiermee wordt in beginsel afgeweken van de 30-40-30 afspraak. Aangezien deze norm (mede) tot doel heeft om een minimum aantal aan sociale koop/ huur gemeentebreed te realiseren, is afwijking van deze norm acceptabel. Ook zal het in lijn brengen van dit project met de 30-40-30 afspraak onnodig leiden tot een langdurige vertraging van de realisatie van dit project. Deze vertraging is ongewenst, omdat de afwijkende differentiatie past binnen de woningmarkt in Oosterhout (zie laddertoets in subparagraaf 3.1.3.) en zal leiden tot een toename in sociale huurwoningen waardoor speciale doelgroepen een grotere huisvestingskans krijgen.

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 voornemen, waarbij in totaal 16 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 restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Aangewezen grond voor peilbesluit (art. 4.16)

Het algemeen bestuur van het waterschap stelt een of meer peilbesluiten vast voor de aangewezen gebieden. Binnen het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen gelegen waarop het peilbesluit betrekking heeft.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (art. 3.5).

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening 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)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van in totaal 16 wooneenheden op recent vrijgekomen (en momenteel ongebruikte) gronden. De bebouwingsregelingen uit het vigerend bestemmingsplan 'Dommelbergen 2021' worden overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

In subparagraaf 3.1.3. van de toelichting is het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en akkoord bevonden.

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;

Voor het planvoornemen is een woongebiedbestemming met twee bouwvlakken strak om de nieuwe bebouwing gelegd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de twee bouwvlakken gerealiseerd worden. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

De mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw zijn afgewogen en betrokken bij de ontwikkeling. De twee wooncomplexen krijgen twee bouwlagen passend bij de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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 netwerklagen, 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 uitgebreid uiteengezet in deze toelichting. De effecten van het planvoornemen op de bodem en het grondwater zijn in subparagraaf 4.7.4. beoordeeld. Het onderdeel archeologie is in paragraaf 4.6 beoordeeld. De netwerklagen zijn in paragraaf 4.2 (verkeer), subparagraaf 4.4.1. (ecologie), subparagraaf 4.7.1. (veiligheid) en paragraaf 4.8 (kabels en leidingen) beoordeeld. De bovenste lagen zijn in paragraaf 4.4 (groen), paragraaf 4.6. (onderdeel cultuurhistorie), paragraaf 4.7 (milieu) en paragraaf 4.9 (stedenbouw en welstand) beoordeeld. In alle gevallen was de conclusie dat het desbetreffende aspect geen belemmering vormde voor onderhavig planvoornemen.

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 de herontwikkeling van recent vrijgekomen (en momenteel ongebruikte) gronden naar woningbouw waar vraag naar is. Alle omgevingsaspecten zijn zorgvuldig afgewogen en mogelijke verbindingen worden versterkt. Zo worden groenverbindingen binnen het plangebied en langs de randen van het plangebied versterkt en wordt er een gezamenlijke moestuin aangelegd. Daarbij wordt op basis van het gemeentelijk groen beleid 17 nieuwe bomen geplant en 1.840 m² nieuw openbaar groen aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het plangebied.

Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het 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 hoofdopgave 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. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

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

3.3 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.

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) 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 die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

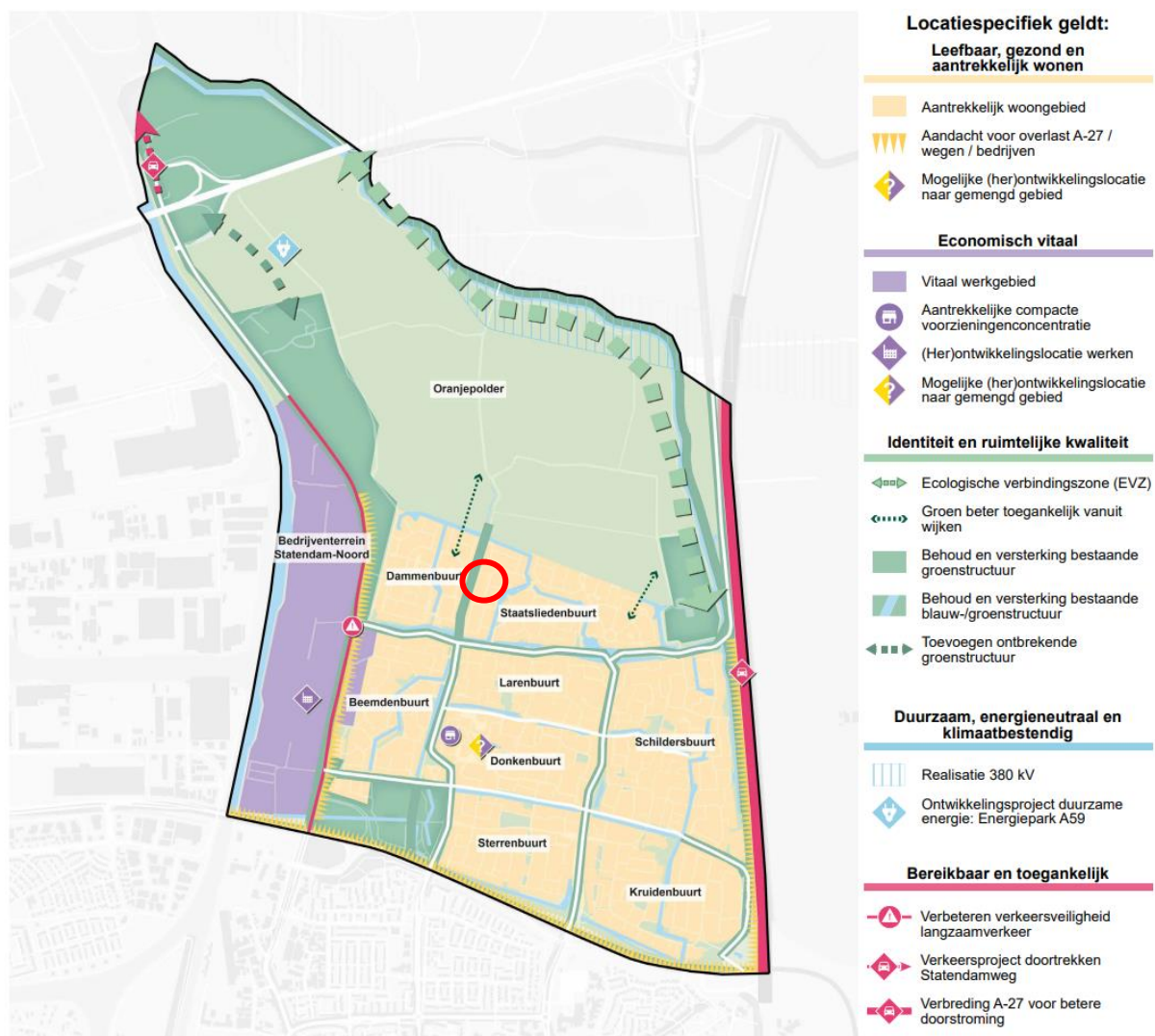
Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- 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 'Dommelbergen en omringd buitengebied'.

De wijk Dommelbergen betreft een naoorlogs uitbreidingsgebied en is de grootste wijk van Oosterhout. Ongeveer de helft van het gebied kan gezien worden als een echte jaren 70/80 wijk met de kenmerkende woonerven en een kronkelige structuur. In het algemeen vormen de ruime groenstructuren een belangrijke waarde van een dergelijke wijk, evenals het informele karakter. Ook de relatief kleine schaal en de variatie in bebouwing maken de woongebieden uit deze tijd aantrekkelijk.

De wijk is relatief jong, maar omvat een aantal buurten waar zich problemen concentreren. Door de relatief jonge voorraad is Thuisvester hier nog niet gestart met een (complexgewijze) aanpak, echter de opgaven in de wijk vraagt om een gerichte aanpak. Vergeleken met andere wijken van Oosterhout is er sprake van een beperkt eigen initiatief van de bewoners.



Uitsnede visiekaart deelgebied Dommelbergen en omringd buitengebied

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden;
- Aandacht schoon, heel en veilig;
- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Aandacht voor hittestress;
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden;
- Fietsgebruik bevorderen.

De wijk Dommelbergen heeft veel troeven in handen om zich verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke wijk voor (jonge) gezinnen, gezien de aanwezige voorzieningen, de nabijheid van het buitengebied en het overwegend (grotere) woningtype. Opgave voor deze wijk is om deze pluspunten beter te benutten en meer diversiteit te bieden, mogelijk via gedeeltelijke herontwikkeling (sloop/nieuwbouw). Dit geeft een impuls voor het behoud van de voorzieningen, zoals voor de scholen en winkels in de wijk. Naast het benutten van kansen om het gebied aantrekkelijk te maken voor gezinnen, moet de wijk als geheel ook aantrekkelijk blijven voor ouderen.

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor de wijk Dommelbergen vormt de behoefte aan ruimte voor water in de overgangszone tussen stad en land een aandachtspunt vanuit klimaatadaptatie.

Toetsing

Het planvoornemen draagt, door middel van een herontwikkeling van de locatie, bij aan het aantrekkelijk maken van het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt met de ontwikkeling de woonvoorraad vergroot voor de lage inkomens. De ontwikkeling voorziet namelijk in kleinere appartementen binnen de sociale huursector. Dit sluit aan de bij genoemde ambities in de Omgevingsvisie Oosterhout voor het deelgebied Dommelbergen en omringend buitengebied. Verder worden de aanwezige ruime groenstructuren in de wijk beschouwd als belangrijke waarde. Met de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de gewenste ruime groenstructuren. Een groene uitstraling is namelijk een belangrijk aspect binnen het stedenbouwkundig ontwerp van onderhavig planvoornemen. Daarmee wordt ook voldoende ruimte vrijgehouden voor de waterberging van hemelwater. Hierdoor wordt aandacht besteed aan hittestress.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Wonen

Met de ontwikkeling worden in totaal 16 wooneenheden mogelijk gemaakt verdeeld over een tweetal complexen. Hierbij is de woningvoorraad gericht op betaalbare huurwoningen in de vorm van sociale huur. Het type en het aantal woningen is in de regels en op de verbeelding geborgd. Zo is een bouwaanduiding 'gestapeld' en het maximaal aantal wooneenheden '8' per wooncomplex opgenomen. In artikel 3.2.1. en 3.2.2. van de regels wordt naar deze bouwaanduiding en maatvoeringsaanduiding verwezen.

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 onderhavig planvoornemen wordt de realisatie van maximaal 16 nieuwe sociale huurwoningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de locatie aan de Willem Dreeslaan in Oosterhout. Binnen de gemeente is vraag naar deze betaalbare woningen. De woningen zullen geschikt worden gemaakt voor langer zelfstandig thuiswonen en duurzaam worden gerealiseerd. Bij de realisatie van de woningen zal extra aandacht worden besteed aan de woonwensen van statushouders, arbeidsmigranten en herstarters. Hetgeen in lijn is met de Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030.

4.1.2 Regionale samenwerking

Op 9 maart 2023 heeft de gemeente de regionale Woondeal SRBT (Stedelijke regio Breda – Tilburg) mee ondertekent. Met deze woondeal versterkt de gemeente de regionale samenwerking op het gebied van wonen en maakt de gemeente gezamenlijk afspraken over de inspanningen die van iedere deelnemer verwacht wordt op het gebied van versnellen van woningbouwopgaven, de betaalbaarheid en de kwalitatieve opgave (huisvesting van aandachtsgroepen van beleid). De belangrijkste afspraken betreffen:

- Bij nieuwe woningbouwplannen wordt als differentiatie uitgegaan van: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (huur en/of koop) en 30% duur (huur en/of koop);
- De inzet is dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties (lokaal of regionaal toegelaten);
- De gemeenten maken nadere afspraken over de verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen van beleid.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van 16 sociale huurwoningen. Hetgeen aansluit op de regionale Woondeal SRBT (Stedelijke regio Breda – Tilburg). De sociale huurwoningen worden gerealiseerd door een woningcorporatie. De gemeente Oosterhout maakt nadere afspraken met deze woningcorporatie over de verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen van beleid.

4.2 Verkeer

4.2.1 Verkeersafwikkeling

Ontsluiting

Voorheen was op deze locatie een basisschool gevestigd. Op een aantal momenten van de dag zorgde deze school voor een (kortstondige) verkeers- en parkeerdruk op de wegen rondom de locatie. De school is een aantal jaar geleden gestopt en het gebouw gesloopt. Sinds het terrein braak ligt is er geen verkeersaantrekkende functie aanwezig.

Op dit moment onderzoekt de gemeente of een in-/ en uitrit voor het autoverkeer voor het planvoornemen noodzakelijk is. Voor een in-/en uitrit moet een vergunning worden aangevraagd die getoetst wordt aan relevante aspecten.

Verkeersintensiteiten

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden binnen het plangebied onbebouwd en is er geen verkeersaantrekkende functie aanwezig. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van enige vorm van verkeersgeneratie in de bestaande situatie.

Nieuwe situatie

Met de herontwikkeling van het plangebied worden in totaal 16 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om (kleinschalige) huurappartementen, variërend tussen oppervlaktes van circa 50 m² tot circa 70 m². De toekomstige verkeersgeneratie is weergegeven in onderstaande tabel.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie		
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"</i>	<i>Maximale verkeersgeneratie 'rest bebouwde kom'</i>
Huur, appartement, midden/goedkoop	Min: 3,2 mvt/etmaal Max: 4,0 mvt/etmaal	4,0 mvt x 16 woning = 64 mvt/etmaal
Totaal		64 mvt/etmaal

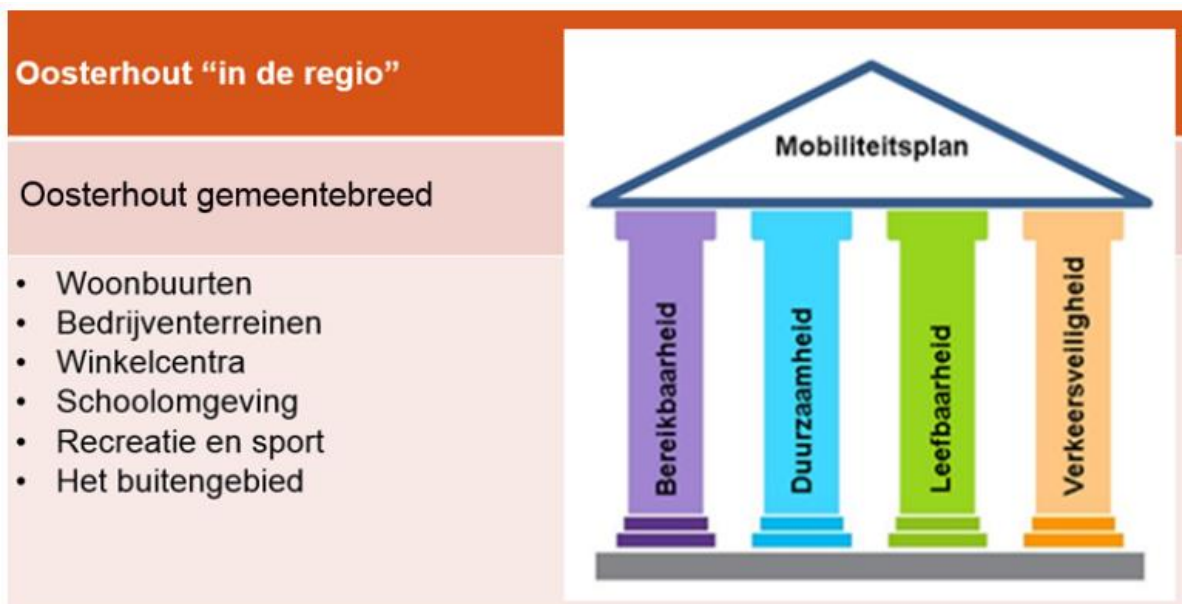
Door de bestemmingswijziging naar 'Woongebied' neemt de verkeersintensiteit toe met maximaal 64 mvt/etmaal. Deze toename zal geen significant effect hebben op de verkeersafwikkeling van het plangebied en kan worden opgevangen door de huidige infrastructuur.

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.



Mobiliteitsplan gemeente Oosterhout

Dit resulteert in een beeld met een groot aantal opgaven. Gezien de hoeveelheid opgaven zullen keuzes moeten worden gemaakt. In hoofdstuk 7 van de mobiliteitsvisie is aangegeven welke opgaven prioriteit hebben en waar de focus van het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 komt te liggen. De vertaling van het beleid en de bijbehorende opgaven naar concrete maatregelen vindt plaats in een (nog op te stellen) uitvoeringsagenda.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande gebied van de wijk Dommelbergen. Het themagebied ‘woongebieden’ is van toepassing voor het plangebied. 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). Bij het ontwerp is al rekening gehouden met de voetgangers en fietsers. In het ontwerp is ruimte vrijgehouden voor meerdere paden ten behoeve van langzaam verkeer, waardoor de mogelijkheden om te lopen en te fietsen worden vergroot in de toekomstige situatie.

4.2.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de richtlijnen van de veiligheidsregio's, welke zijn verwoord in de notitie “Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost (2016)”

Toetsing en conclusie

Het schetsontwerp van 24 februari 2022 is voorgelegd aan de Brandweer Midden en West-Brabant. Zij hebben op 9 november 2023 per email laten weten dat de bereikbaarheid van de hulpdiensten en de blusvoorzieningen voor dit plan geen probleem is. De hulpdiensten kunnen het plangebied bereiken via de bestaande omliggende wegen die het plangebied ontsluit. Daarbij zijn op deze bestaande omliggende wegen al blusvoorzieningen aanwezig.

4.2.3 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.

Toekomstige situatie

Door de bestemmingswijziging naar 'Woongebied' zal er, in tegenstelling tot de bestaande situatie, een parkeerbehoefte ontstaan. De Nota Parkeernormen van de gemeente Oosterhout is van toepassing.

Volgens de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Oosterhout ligt het plangebied binnen Zone Overig. Op basis van de Nota Parkeernormen Oosterhout leidt het toekomstige planvoornemen daarmee tot de volgende parkeerbehoefte:

Voorzieningen plangebied	Omvang	Uitgangspunt parkeernorm	Parkeernorm auto	Aantal benodigde parkeerplaatsen auto
appartement sociale huur	16	per woning	1,0	16
bezoekers parkeren	16	per woning	0,2	3,2
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen auto (afgerond)				20

Voorzieningen plangebied	Omvang	Uitgangspunt parkeernorm	Parkeernorm fietsen	Aantal benodigde parkeerplaatsen fietsers
appartement sociale huur	16	per woning	3,0	48
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen fietsen (afgerond)				48

Op basis van de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Oosterhout ontstaat er in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van maximaal 20 parkeerplaatsen voor auto's en 48 parkeerplaatsen voor fietsers.

Uit de verkeerstellingen blijkt dat de overmaat aan parkeergelegenheid voor auto's in de omgeving van de locatie Rietgors voldoende is om aan de benodigde parkeeropgave voor de nieuwe woningen te voldoen. Hiervoor wordt verwezen naar het parkeeronderzoek wijk Dommelbergen Noord, opgenomen in de bijlage van de toelichting.

Binnen het plangebied worden 48 fietsparkeerplaatsen inpandig gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeernorm.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 8.2 van de regels voldoende parkeergelegenheid juridisch geborgd. 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'. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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”. Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

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. De energietransitie van de gemeente Oosterhout wordt uitgewerkt in de Transitievisie Warmte.

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.

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 wij streven naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat onze 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 het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend. Voor nu verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de ontwikkeling van plannen. De nieuwe ontwikkeling mag de situatie in het plangebied en omliggende 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 Water- en Rioleringsplan in paragraaf 4.5.2.

Toetsing en conclusie

Met onderhavig planvoornemen ontstaat de mogelijkheid om de woningvoorraad te verduurzamen. Verder wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van een waterberging. Hierbij dient minimaal voldaan te worden aan de normen zoals het waterschap heeft bepaald. Verder streeft de gemeente 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. Door de lage bebouwingsdichtheid van het planvoornemen in combinatie met veel groen wordt hittestress voorkomen. Bij de verdere uitwerking van het plan worden bovenstaande mogelijkheden van verduurzaming verder bekeken en waar mogelijk 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.

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.

Projecten 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.

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 omgevingsverordening. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout netto niet verslechtert.

Toetsing

Quickscan natuurwetgeving

Ten behoeve van de realisatie van de wooncomplexen heeft Aeres Milieu B.V. in samenwerking met Faunaconsult B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd op de locatie aan de Willem Dreeslaan (toegevoegd als bijlage). Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Dit document geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project. Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden.

Natura 2000

De plannen zullen naar verwachting geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb. In paragraaf 4.4.2 van deze toelichting is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden nader uitgewerkt.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het dichtstbijzijnde NNB ter hoogte van de Doimeinweg ligt op circa 410 meter van het plangebied. Tussen het plangebied en de Domeinweg zijn enkel woningen gelegen. De bouw en het gebruik van de woningen binnen het plangebied en de toenemende verkeersbewegingen hebben geen negatieve

effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Uit het veldbezoek is gebleken dat binnen het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

Uit het veldbezoek is gebleken dat de bomen in het plangebied mogelijk fungeren als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Wanneer er een enkele boom wordt gekapt, zal dit geen aantasting van een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht. Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten te behouden en eventueel aan te planten, deze vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen. Een andere mogelijkheid is natuurinclusiefbouwen, bijvoorbeeld in de vorm van het faciliteren van verblijfplaatsen voor vleermuizen, gezien het veelvuldig voorkomen van deze soort in de directe omgeving.

Vogels

Uit het veldbezoek is gebleken dat in de opgaande vegetaties in het plangebied mogelijk beschermde vogelnesten tijdens het broedseizoen voorkomen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Conclusie

De bescherming van algemene voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën is geborgd door de directe werking van de Wnb (algemene zorgplicht).

Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, is in de regels geborgd dat op een afstand van 10 meter van bomen binnen het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan gekozen worden voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht (artikel 6.1 lid g van de regels). Met de ontwikkelaar is afgesproken dat er slechts een enkele boom gekapt mag worden. Als er een boom wordt gekapt zullen er twee voor terug worden geplant binnen het plangebied. Voor het realiseren van de in-/en uitrit wordt maximaal één boom gekapt (2 of meer bomen is voor de gemeente onacceptabel). Wanneer er een enkele boom wordt gekapt, zal dit geen aantasting van een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren. In de regels is geborgd dat activiteiten die aantasting van vaste vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen opleveren niet zijn toegestaan (artikel 6.1 lid h van de regels).

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal gekeken worden naar de mogelijkheden van natuurinclusiefbouwen en het bijplanten van inlandse loofboomsoorten. Binnen het plangebied zullen al minimaal 17 nieuwe bomen op basis van het Gemeentelijk groen beleid worden geplant (zie paragraaf 4.4.3). Dit is een mooie kans om inlandse loofboomsoorten aan te planten.

Om verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten te voorkomen wordt de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) verwijderd. Dit is geborgd door de directe werking van de Wnb.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de genoemde mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

4.4.2 Stikstof

In de Wet natuurbescherming is de Europese *Vogelrichtlijn* en *Habitatrichtlijn* verwerkt. Deze stellen regels voor het beschermen en instandhouden van aangewezen Natura 2000-gebieden.

In art. 2.7, e.v., van de Wet natuurbescherming is bepaald dat een plan geen significante gevolgen mag hebben voor een Natura 2000-gebied. Dat kan zijn als gevolg van geluid, licht, verzuring, vermessing, verdroging, vernatting, etc. Van alle mogelijke factoren is alleen stikstofdepositie van belang gelet op de afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied (o.a. De Biesbosch, Langstraat Waalwijk, Ulvenhoutse bos).

De relevante Natura 2000-gebieden zijn alle wat betreft stikstofdepositie overbelast. Dat betekent dat er geen toename van stikstofdepositie meer mag plaatsvinden. Daarom mag met het plan de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet met meer dan 0,00 mol N/ha/jaar toenemen. Daarbij gaat het om de vergelijking van de stikstofdepositie in dit plan en de feitelijke, legale, planologische situatie op het moment van de vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan. De laatste situatie wordt de referentiesituatie genoemd.

Toetsing

De resultaten van de stikstofberekening voor de aanlegfase en de gebruiksfase samen is berekend. Daaruit blijkt dat de stikstofdepositie vanwege het plan kleiner is dan de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jr. Dat betekent dat er vanwege het plan geen significante gevolgen worden verwacht, vanwege stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied als bedoeld in artikel 2.7 Wet natuurbescherming. Het stikstofonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4.3 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 115 m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

Beleidskader bomencompensatie 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeentegrond niet gekapt worden tenzij dat echt nodig is. Indien het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van twee op één. Voor elke gemeentelijke boom die wordt gekapt, moeten tenminste twee bomen worden terug geplant en voor tenminste één daarvan moet dat in de nabijheid van de gekapte boom gebeuren. Bovendien moeten deze nieuwe bomen goede mogelijkheden hebben zich tot volwaardige nieuwe bomen te ontwikkelen. De richtlijn streeft immers niet naar het planten van bomen maar naar het behouden/versterken van het groene karakter van de stad. Compensatie van velling in de groenstructuur vindt volledig (elders) binnen de groenstructuur plaats.

Niet in alle gevallen kan de compensatie geheel binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom is in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om maximaal de helft van de compensatie te realiseren in het buitengebied. En moet iedere boom die in het buitengebied wordt gecompenseerd een minimale vrije oppervlakte hebben van 64 m². Wel blijft de eis dat minimaal

de helft van de compensatie plaats vindt binnen de buurt waar de velling plaats vindt (op basis van CBS-indeling).

Om te voorkomen dat voorafgaand aan de start van een ruimtelijke ontwikkeling een terrein geheel kaal wordt gemaakt om zodoende aan de compensatieverplichting te ontkomen, wordt een peildatum van 3 jaar voor de start van de ontwikkeling gehanteerd. Als de gemeente eigenaar is of wordt van (een deel van) het terrein is de compensatierichtlijn van toepassing op alle bomen die daar op 3 jaar voor de start van de ontwikkeling aanwezig zijn.

Door het slim inzetten van die compensatie kan het stedelijk uitloopgebied worden versterkt. De recreatieve en ecologische kwaliteiten van het landschap kunnen met houtwallen en beplantingen een impuls krijgen.

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. In geval van dunning in bosplantsoen vindt geen compensatieplaats. Daarnaast is in het beleidsdocument expliciet aandacht gegeven aan de inherente afwijkingsbevoegdheid, die ingevolge artikel 4:84 Gemeentewet, op iedere beleidsregeling van toepassing is. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken. Onderdeel van deze motivering is minimaal een belangenafweging tussen de individuele belangen van het specifieke geval, en de algemene doelstellingen van deze regeling.

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader Blauw-GroenStructuur 2023 vastgesteld. De Blauw-GroenStructuurvisie beschrijft en beschermt de groen-blaauwe 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

Toetsing en conclusie

Voor het planvoornemen wordt slechts een enkele boom gekapt. Dit is geborgd in de regels door activiteiten die aantasting van vaste vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen opleveren niet toe te staan.

In de woonbuurten en kernen is 1,04 boom per woning gewenst. Binnen het plangebied worden 16 nieuwe woningen gerealiseerd. Dat komt afgerond op 17 nieuwe bomen. Binnen het plangebied zullen minimaal 17 nieuwe bomen worden geplant. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het plangebied.

In de woonbuurten is per woning 115 m² openbaar groen gewenst. Met een planvoornemen van 16 nieuwe woningen komt dit neer op 1.840 m² openbaar groen. Binnen het plangebied zal minimaal 1.840 m² openbaar groen worden aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het plangebied.

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk groen beleid.

4.5 Water

4.5.1 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.

4.5.2 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 (infiltratiekragen, 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.

4.5.3 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.

4.5.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Erfgoedwet

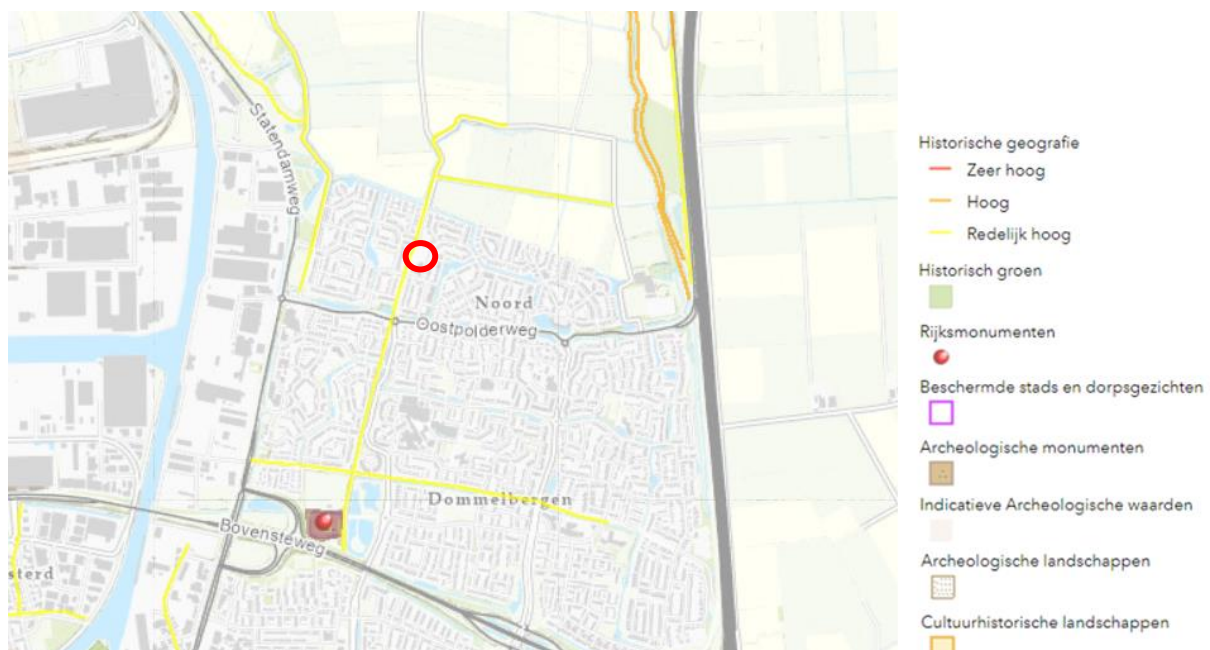
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel 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.

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 voorliggend plangebied zijn (geen) cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig. Wel grenst het plangebied aan de westkant aan de Vissersweg (fietspad) die

gewaardeerd is als lijn van redelijk hoge historische geografische waarde. Voor het planvoornemen vinden er echter geen aanpassingen aan de Visserweg plaats.

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 wordt een maatschappelijke bestemming omgezet naar een woongebiedbestemming. 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').

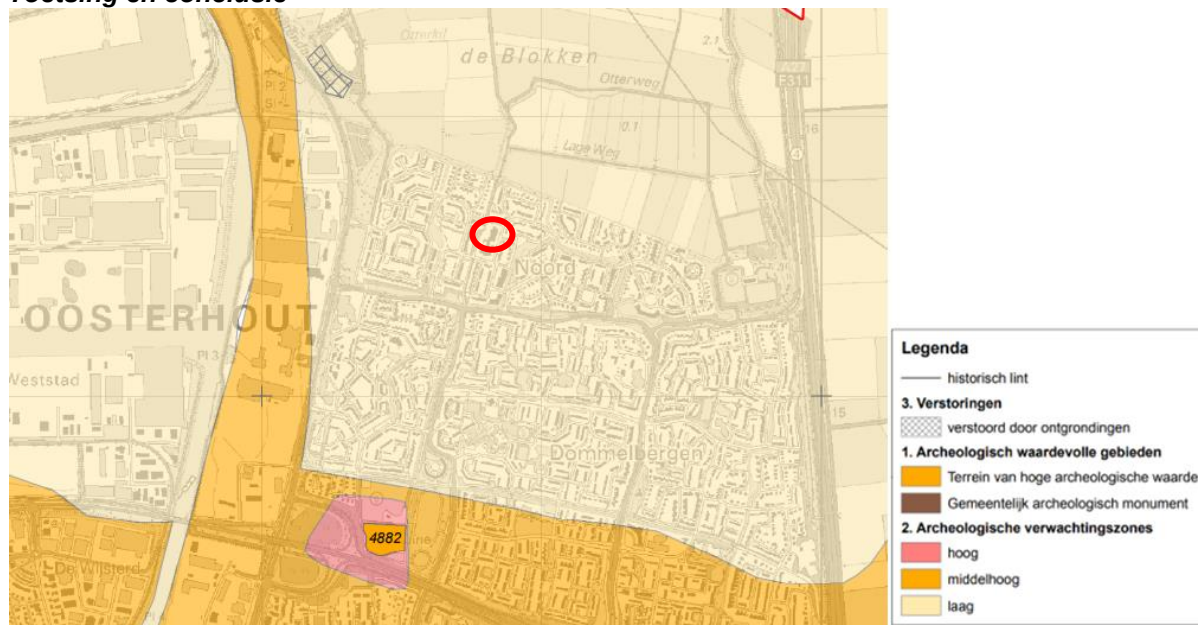
De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen 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.

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).

Toetsing en conclusie



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout

Volgens de archeologische beleidskaart (Erfgoedkaart Oosterhout) van de gemeente Oosterhout is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische waarde. Voor gebieden met een lage archeologische waarde geldt dat bodemingrepen in principe zijn toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij ontgravingen en/of MER-plichtige projecten en/of projecten met een planoppervlak van 5 hectare of meer. Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten overeenkomstig artikel 56 uit de Monumentenwet 1988, met daarin besloten de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007.

Bij de herontwikkeling van het plangebied aan de Willem Dreeslaan in Oosterhout kan het voornemen niet bestempeld worden als MER-plichtig en heeft het project een planoppervlak kleiner dan 5 hectare. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt, evenals in het vigerend bestemmingsplan, geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.7 Milieu

4.7.1 Veiligheid

Externe veiligheid

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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Bij (spoor)wegen wordt het begrip plasbrandaandachtsgebied toegepast. Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) geeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermde, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt. Deze wordt uitgedrukt in een afstand.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is o.a. bepaald voor een planologische ontwikkeling anders dan de buisleiding, dat er rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, het groepsrisico in bepaalde gevallen moet worden verantwoord en in de gevallen bepaald in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is vereist voor activiteiten in de vastgelegde belemmeringsstrook.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oosterhout

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.

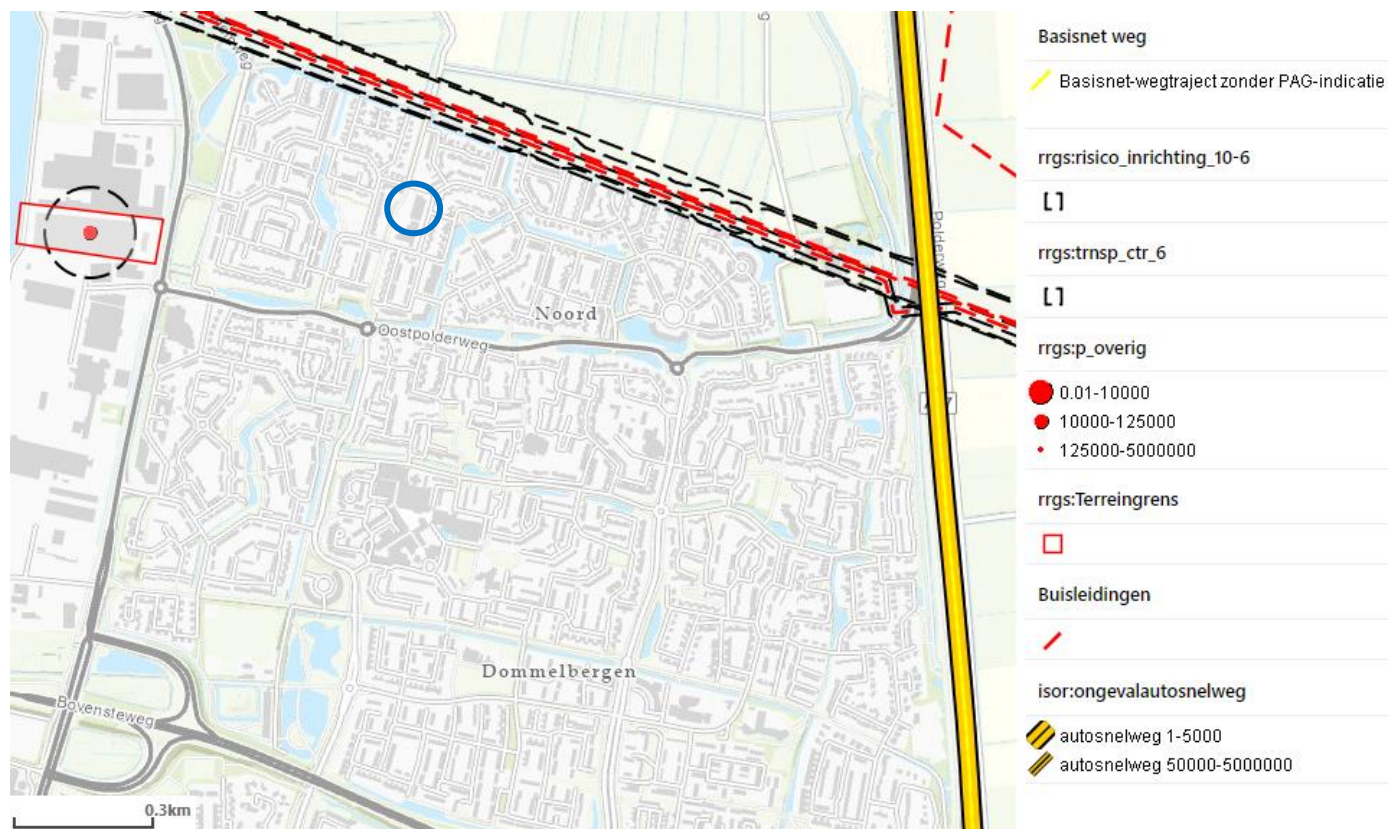
De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- 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.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant, plangebied blauw omlijnd

Risicovolle inrichtingen

Op een afstand van circa 550 meter van het plangebied bevindt zich aan de Damweg 12 het bedrijf Ancofer Waldram B.V. Op dit terrein is een bovengrondse tank voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig. Verder bevinden zich op hetzelfde terrein ook een gasflessendepot en een opslag voor overige gevaarlijke gassen. De grootste risicoafstand PR 10^{-6} bedraagt 100 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de opgenomen 10^{-6} -contour.

Transport per buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn ten noorden van het plangebied drie buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen onder hoge druk worden vervoerd. De buisleidingen liggen geconcentreerd langs de noordzijde van de kern Oosterhout en hebben een afstand van circa 200 meter tot het plangebied. Aan deze buisleidingen zijn plaatsgebonden risico's verbonden. De buisleidingen met de bijbehorende belemmeringenstrook (per leiding) van 5 m en het plaatsgebonden risico zijn op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Dommelbergen 2021' aangeduid. Het plangebied ligt niet binnen de opgenomen aanduiding en zodoende op voldoende afstand van de buisleidingen.

Transport over de weg of spoor

Aan de oostzijde van de kern Oosterhout is de Rijksweg A27 gelegen. Over deze transportroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Rijksweg heeft ter hoogte van de wijk Dommelbergen een plaatsgebonden risico van 0 meter. Tevens geldt voor de Rijksweg A27 een plasbrandaandachtsgebied

van 30 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 1.060 meter van de Rijksweg A27 en ligt daarmee op voldoende afstand.

Verder zijn voor de Rijksweg A27 een tweetal invloedsgebieden opgenomen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de stofgroep GF3 (o.a. lpg) geldt een invloedsgebied van 355 meter. Het invloedsgebied vanwege vervoer van toxische stoffen (giftig, stofgroep LT2) reikt tot circa 880 m vanaf de Rijksweg A27. Beide invloedsgebieden reiken niet tot aan het plangebied.

Transport over water

Het plangebied ligt op circa 14 kilometer van de dichtstbijzijnde transportroute over water (Corridor Westerschelde – Rijn). De risicocontour en het invloedsgebied liggen daarmee ver buiten het plangebied.

Conclusie

Met het bestemmingsplan wijzigt de veiligheidssituatie voor het aspect externe veiligheid niet en blijft aanvaardbaar.

Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. 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

Onderzoek

Het plangebied ligt in een door wonen gedomineerde wijk. Rondom het plangebied wordt slechts één 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 basisschool ten zuiden van het plangebied aan de Willem Dreeslaan 1 te Oosterhout. 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	
Basisschool	0	0	30	0	30	2

Bij het bepalen of wordt voldaan aan de richtafstand is uitgegaan van de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Maatschappelijk' uit het vigerende bestemmingsplan (vallend buiten het plangebied) en de bouwvlakken van de woningen uit voorliggend plan. De afstand tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak (dus dichtstbijzijnde gevel van de woningen) en de basisschool is minimaal 14 meter. Hierdoor wordt met onderhavig planvoornemen niet voldaan aan de gestelde richtafstand.

De geluidbelasting vanwege het verkeerslawaaï van de buurtwegen in de directe omgeving is berekend op de gevels van de woongebouwen en middels geluidcontouren voor het plangebied en de directe omgeving. Daaruit blijkt dat bij de nieuwe woningen de geluidbelasting lager is dan 53 dB (zonder aftrekcorrectie). Naar analogie met de Wet geluidhinder wordt dan voldaan aan de "grenswaarde". Met het plan zal er geen relevante toename zijn van verkeer vergeleken met de voormalige basisschool. Er is dan ook bij de bestaande geluidgevoelige objecten geen verslechtering van de geluidssituatie te verwachten.

Het stemgeluid vanwege een school is vrijgesteld van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit dat op de school van toepassing is. De gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat in het kader van een planologische procedure moet echter wel worden beoordeeld.

In het geluidonderzoek zijn voor de geluidbelasting vanwege stemgeluid gegevens van de school verwerkt naar een geluidmodel (industrielawaai). Daaruit blijkt dat bij de nieuwe woningen het stemgeluid naar analogie met het Activiteitenbesluit voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het geluidonderzoek is gebleken dat er vanwege verkeerslawaaï en stemgeluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel binnen als buiten het plangebied. Het geluidonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

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

4.7.2 Geluid

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.

Onderzoek

Met het plan worden twee wooncomplexen gerealiseerd. Dat zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder waarvoor grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel en procedures gelden om geluidhinder te voorkomen.

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder voor industrielawaai en spoorweglawaaai zodat verdere toetsing daaraan niet aan de orde is.

Voor 30 km-wegen en woonerven zijn geen geluidzones aangewezen. Voor overige wegen wel. De breedte is afhankelijk van het aantal rijbanen en of de weg is gelegen in stedelijk gebied of niet. De geluidzone van een 50 km-weg met twee rijbanen heeft een breedte van 250 m aan weerszijden van de weg. Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van een gezonde weg.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.3 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Plangebied

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waardes 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	14-16 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	18-20 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	11-15 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Door de transformatie van maatschappelijk naar woongebied 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.

Conclusie

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 gevoeliger 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.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingswijziging heeft Stantec een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Willem Dreeslaan te Oosterhout (toegevoegd als bijlage). Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen verkoop.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in de bovengrond bij alle mengmonsters een licht verhoogd gehalte aan lood is aangetoond. Daarnaast komt lokaal kwik en PAK (10 VROM) maximaal licht verhoogd voor. In de ondergrond zijn met betrekking tot de onderzochte parameters geen overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden aangetoond. Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit varieert de bovengrond van 'altijd toepasbaar' tot 'wonen'. De ondergrond is beoordeeld als 'altijd toepasbaar'.

In de grondmonsters MM01, MM02 en MM04 worden diverse PFAS verbindingen aangetoond boven de detectielimiet, echter beneden de toepassingswaarde voor landbouw/natuur. MM03 voldoet op basis van PFOS aan de kwaliteitsklasse 'wonen/industrie'. Door de verhoogde waarden aan PFAS gelden er (deels) restricties en beperkingen bij toepassingen onder het Besluit bodemkwaliteit voor deze partij. Dit is van toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden.

In het bemonsterde grondwater is met betrekking tot de onderzochte parameters barium licht verhoogd aangetoond.

Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de locatie te verwachten.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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-000 gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplobbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

Onderzoek

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende indicaties zijn om te spreken van de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven. Een explosievenonderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

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.

Onderzoek

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 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd en beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een bestemmingsplan waarin beperkingen gelden.

Onderzoek

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Stedenbouw en Welstand

In deze paragraaf wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.9.1 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 en conclusie

Het plangebied ligt in de wijk Dommelbergen. Deze wijk wordt op de Welstandskaart geheel aangeduid als ‘welstandsvrij’. Dit betekent dat voor de herontwikkeling geen criteria gelden of enige vorm van toezicht is met betrekking tot welstand. Met uitzondering van de excessenregeling.

4.9.2 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

In de gemeente Oosterhout wordt het volgende beslismodel gehanteerd om te bepalen wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is (afgeleid van de NEN 8100):

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windhinderonderzoek is nodig.
- Gebouwen met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter: een specialist beoordeelt of windhinderonderzoek nodig is.

Toetsing en conclusie

Op de verbeelding en de regels is vastgelegd dat de maximale bouwhoogtes van de wooncomplexen 6 meter bedraagt. Een windhinderonderzoek is voor dit project niet noodzakelijk.

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 mei 2023 voor de toelichting en de versie van april 2023 voor de regels gehanteerd. Het handboek voor de toelichting bevat een beschrijving van de indeling en noodzakelijke inhoud van de toelichting. Het handboek voor de regels 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

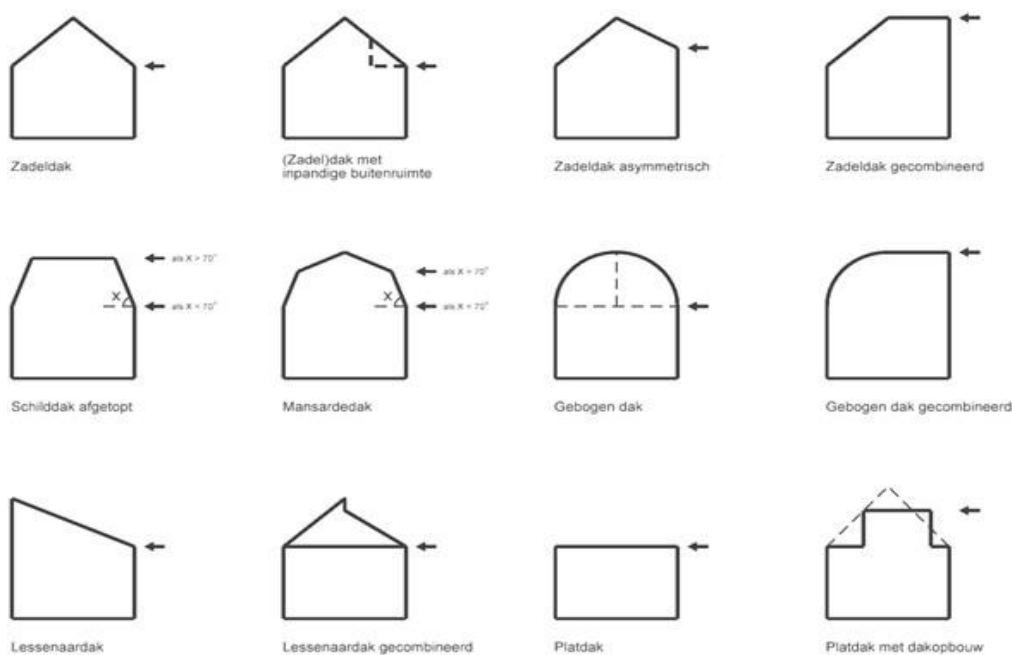
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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

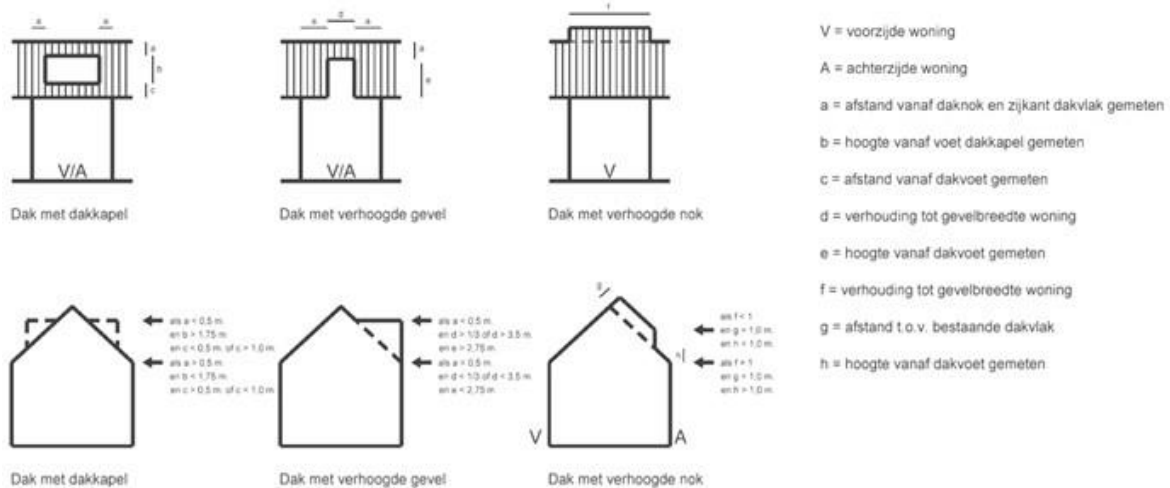
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel,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

Woongebied

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn aanduidingsvlakken opgenomen, waarop is aangegeven dat een maximum aantal wooneenheden is toegestaan (8 woningen per wooncomplex), bouwtype 'gestapeld' moet zijn en een maximale bouwhoogte van 6 meter is toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de twee wooncomplexen gesitueerd kunnen worden. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal gebruiksregels. Er zijn 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.

De gemeente verkoopt de gronden binnen het plangebied aan een woningbouwvereniging. 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.

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

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.

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.

Op donderdag 1 december 2022 is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.4.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

In artikel 2, lid 3 sub d van de inspraakverordening 2021 van de gemeente Oosterhout is opgenomen dat inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan niet verleend hoeft te worden indien het college van mening is en daartoe expliciet besluit, dat op basis van een gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, inspraak niet tot een meerwaarde leidt voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe.

Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant hebben een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties van waterschap en de provincie zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De vooroverlegreactie van waterschap heeft geleid tot een aanpassing in de waterparagraaf (zie tekst onder kopje wateradvies in de waterparagraaf). De vooroverlegreactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen in dit bestemmingsplan.

5.4.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is op 27 februari 2024 vastgesteld.