

**Bestemmingsplan
Vrachelen / Krooneiland,
herziening 3
(Veekestraat ongenummerd)
Gemeente Oosterhout**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Vrachelen / Krooneiland, herziening 3 (Veekestraat ongenummerd) Gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Mevr. E. Hoyng
Hoflaan 18
3722 BN Bilthoven

Projectnummer : 20130216-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 04

Datum : 21 april 2015

Opgesteld door : mw. ing. M. Kooijman

Gecontroleerd door : Ing. M van Strien

Voor akkoord : mw. ing. M. Kooijman

Paraaf :

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	29-04-2014	Voorontwerp bestemmingsplan	MK	MvS
D02	29-09-2014	Opm. gemeente verwerken	MK	MvS
D03	20-11-2014	Bestemmingsplan	MK	MvS
D04	21-04-2015	Gewijzigde vaststelling	MK	MvS

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	5
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	6
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	9
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Stadsvisie-Plus 2000 - 2015	13
3.3.2	Structuurvisie	14
3.3.3	Woonvisie 2011 - 2016	15
3.3.4	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	15
3.3.5	Welstandsnota	16
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.1.1	Verkeer	17
4.1.2	Parkeren	17
4.2	Wet geluidhinder	18
4.3	Bodem	19
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.4.1	Archeologie	20
4.4.2	Cultuurhistorie	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Water	23
4.7	Flora en fauna	24
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Milieu	27
4.10	Duurzaamheid	28
4.11	Kabels en leidingen	29

5	BESCHRIJVING VOorgenomen ONTWIKKELING	30
5.1	Planbeschrijving	30
5.2	Beeldkwaliteitsplan	31
5.3	Verkeer en parkeren.	31
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.1	Het juridische plan	32
6.2	Bestemmingen	32
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1.1	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
7.1.2	Zienswijzen	33
7.2	Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

- Bijlage 1: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 16 juni 2014, kenmerk 20130216 D02;
- Bijlage 2: 'Verkennd bodemonderzoek Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 2 september 2013, kenmerk 20130216 D01;
- Bijlage 3: 'Een bureauonderzoek en verkennd booronderzoek Oosterhout, perceel ten noorden van Veekestraat 16', ArGeoBoor, d.d. 3 juli 2014, kenmerk 1251;
- Bijlage 4: 'Waterparagraaf Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 16 juni 2014, kenmerk 20130216 D02;
- Bijlage 5: 'Quickscan Flora- en faunawet Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 2 september 2013, kenmerk 20130216 D01;
- Bijlage 6: Wateradvies Waterschap Brabantse Delta 26-05-2014;
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant.
- Bijlage 8: Beeldkwaliteitsplan Hoekperceel Veekestraat / Koninginnenpage te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 4 september 2014, kenmerk 20130216 D01

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

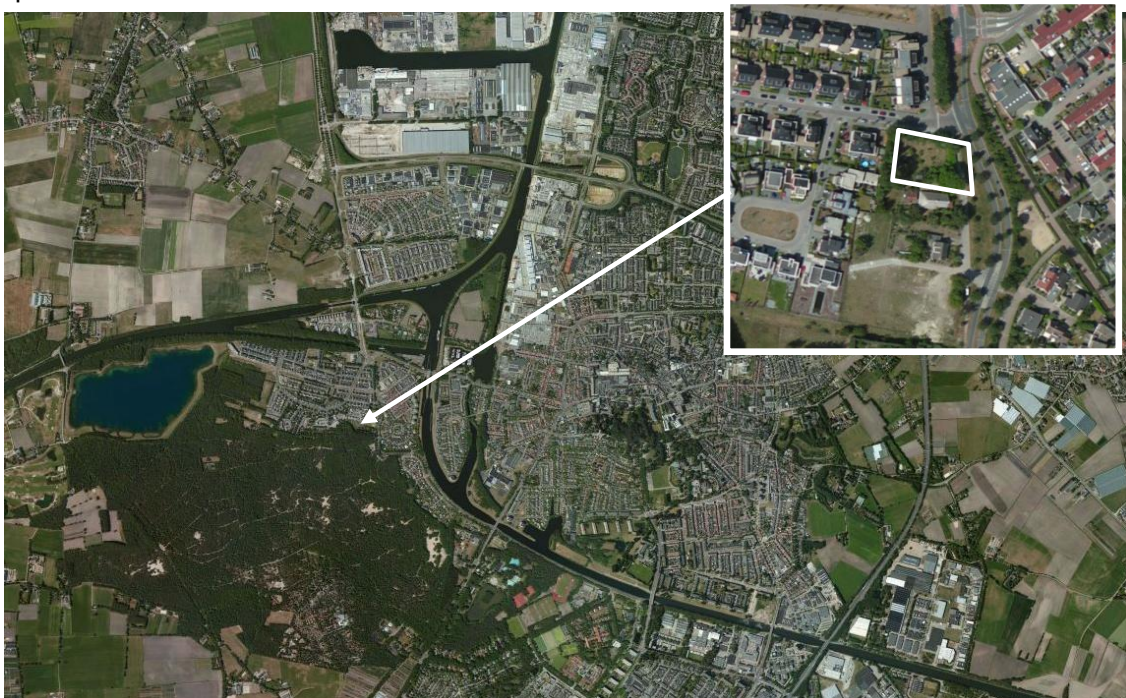
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een woningontwikkeling ter plaatse van het hoekperceel Veekestraat / Koninginnenpage te Oosterhout, kadastraal bekend als Gemeente Oosterhout, sectie N, nr. 3636.

De realisatie van een vrijstaande woning past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om een en ander te kunnen realiseren is het een vereiste dat er voor de nieuwe locatie een ruimtelijk en functioneel kader wordt vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente Oosterhout staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de ontwikkelaar besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen.

In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Oosterhout en grenst direct aan de woonwijk 'Vrachelen- Zuidwest', ook wel bekend als de 'Vlinderbuurt'. Het perceel betreft de voormalige zijtuin van de woning aan de Veekestraat nummer 16 en heeft oppervlakte van ca. 1.200 m². Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oosterhout.



Ligging plangebied ten opzichte van de kern van Oosterhout

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Vrachelen / Krooneiland'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout op 20 april 2010 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van de Raad van State op 29 juni 2011.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met contour plangebied

Het voorliggend plangebied is binnen het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Grondwaterbeschermingsgebied'. De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het realiseren van een woning is ter plaatse van het plangebied niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Het realiseren van een woning is overeenkomstig de bouwregels van het geldende bestemmingsplan namelijk uitsluitend mogelijk binnen een bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

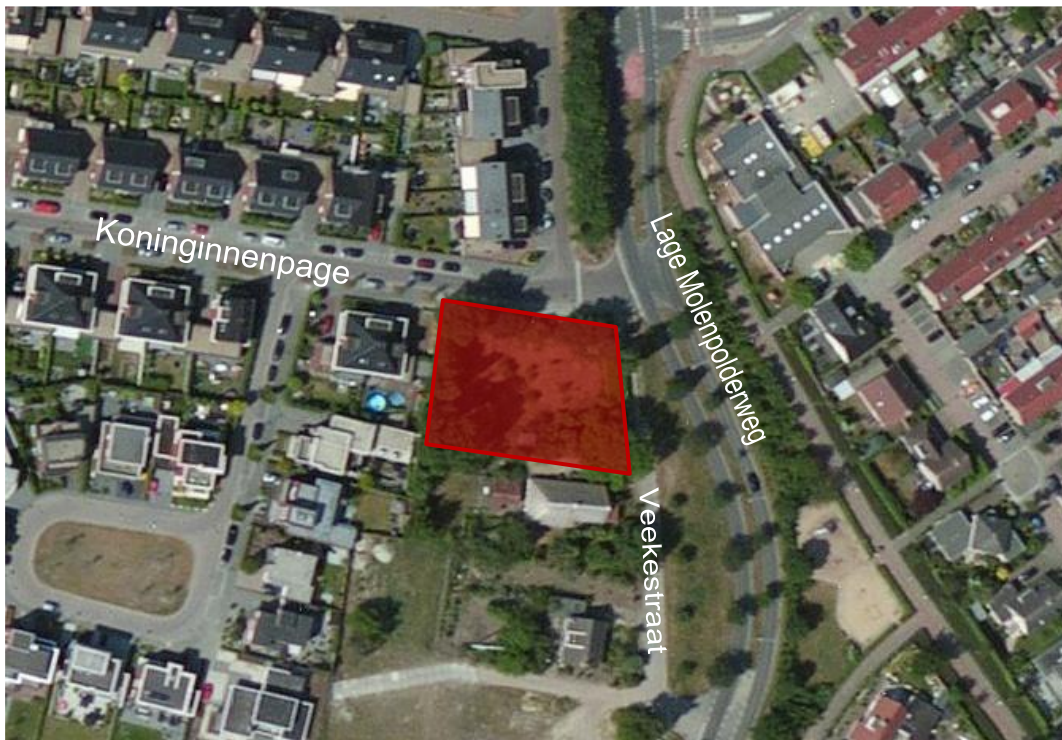
De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid;
- In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten in relatie tot de milieu (-technische) aspecten toegelicht;
- In hoofdstuk 5 komen de hier voorgestane ontwikkeling nader omschreven;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Zoals eerder aangegeven is het plangebied gelegen nabij de woonwijk 'Vrachelen-Zuidwest' en bestaat uit de (voormalige) zijtuin bij de bestaande woning aan de Veekestraat 16. De Veekestraat betreft een parallelweg van de Lage Molenpolderweg, één van de ontsluitingsroutes van Oosterhout. Door de realisatie van de woonwijk 'Vrachelen-Zuidwest' is het plangebied volledig omgeven door woningbouw. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Koninginnenpage, één van de twee ontsluitingswegen van de woonwijk. Langs deze weg zijn diverse twee onder een kapwoningen gelegen. Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied bevinden zich diverse vrijstaande woningen waaronder de vrijstaande woning van Veekestraat nummer 16



Luchtfoto huidige situatie met contour plangebied

Bovenstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende wegen en woonbebouwing.

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel, welke tot september 2013 in gebruik is geweest als tuin met diverse bomen en overige opgaande beplanting. Momenteel is het perceel tijdelijk ongebruikt.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden. Aan het einde van de 20^e eeuw en aan het begin van de 21^e eeuw is de wijk Vrachelen ten zuidwesten van het centrum van Oosterhout gerealiseerd. De woonbuurt 'Vrachelen-Zuidwest' is hierbij als laatste, medio 2006, tot stand gekomen. Deze buurt is gelegen tussen de oostelijk gelegen woonbuurt Vrachelen I, de westelijk en zuidelijk gelegen Vrachelseheide en het, ten noorden van de woonbuurt, gelegen Markkanaal. Het voorliggend plangebied is gelegen aan de rand van deze uitbreidingsbuurt.

Bij de ontwikkeling van 'Vrachelen-Zuidwest' (Vlinderbuurt) zijn de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen bepalend geweest. Deze zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt opgenomen en vormen de verbindingen met de omgeving. De Vlinderlaan vormt de belangrijkste ontsluitingsstraat van de Vlinderbuurt. De Koninginnenpage vormt de tweede ontsluitingsweg van het woongebied. De buurt kent een grote verscheidenheid aan woontypologieën. De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Enkele hoekwoningen zijn als accent voorzien van een plat dak.

De ten oosten van het plangebied gelegen Lage Molenpolderweg betreft een belangrijke ontsluitingsweg van de wijk Vrachelen en overige omliggende wijken. De weg is duidelijk herkenbaar als ontsluitingsweg door het materiaalgebruik van de verharding in de vorm van asfalt, de ligging van vrijliggende fietspaden en het ontbreken van voetpaden. Direct aan de weg zijn geen woningen gelegen. Woningen zijn hier altijd aan een parallelweg van de Lage Molenpolderweg gelegen. Tussen de parallelweg en de Lage Molenpolderweg is dan vaak aanvullend een brede groenstrook aanwezig. Incidenteel zijn enkele woningen met de achterzijde naar de weg gesitueerd, maar het overgrote deel is georiënteerd op de Lage Molenpolderweg.



Topografisch kaartbeeld circa 1900

Bestemmingsplan
Vrachelen / Krooneiland, herziening 3 (Veekestraat ongenummerd)
Gemeente Oosterhout

20130216
21 april 2015
blad 7

De Veekestraat dateert al van voor de 20^e eeuw. In de twintigste eeuw is er echter veel veranderd als gevolg van diverse uitbreidingen van de kern Oosterhout en de realisatie van de Lage Molenpolderweg. De bestaande woning ter plaatse van de Veekestraat 16 is dan ook al in de 19^e eeuw gerealiseerd.



Zicht op bestaande woning en voormalige zijtuin (plangebied) vanuit de Veekestraat



Zicht op voormalige zijtuin (plangebied) vanuit de Koninginnenpage

Ter plaatse van de Veekestraat 14 is nog een bestaande woning aanwezig. Deze woning bestaat overeenkomstig de woning aan de Veekestraat 16 uit één bouwlaag met een kap. Ten zuiden van deze woning zijn vier welstandsvrije bouwkavels gelegen. Inmiddels is hier één vrijstaande woning gerealiseerd.

Het parkeren aan de Veekestraat geschiedt hoofdzakelijk op het eigen terrein. Daarnaast is parkeren langs de weg toegestaan.

Door de ruime opzet van de kavels en de relatief grote tuinen kent de Veekestraat en Vrachelen-Zuidwest een groen en open karakter.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van de nationale belangen. Het Rijk zal, als daarom wordt gevraagd door gemeente, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover advies geven.

Conclusie

De realisatie van één nieuwe woning wordt niet aangemerkt als nationaal belang. Het rijksbeleid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

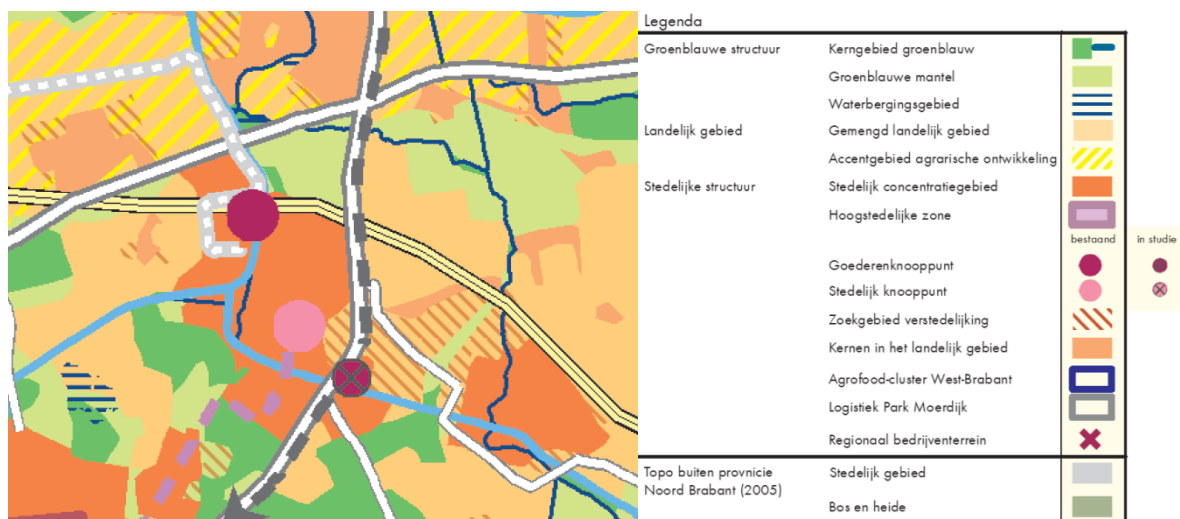
In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'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

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

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

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

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



Uitsnede Structurenkaart

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

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

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

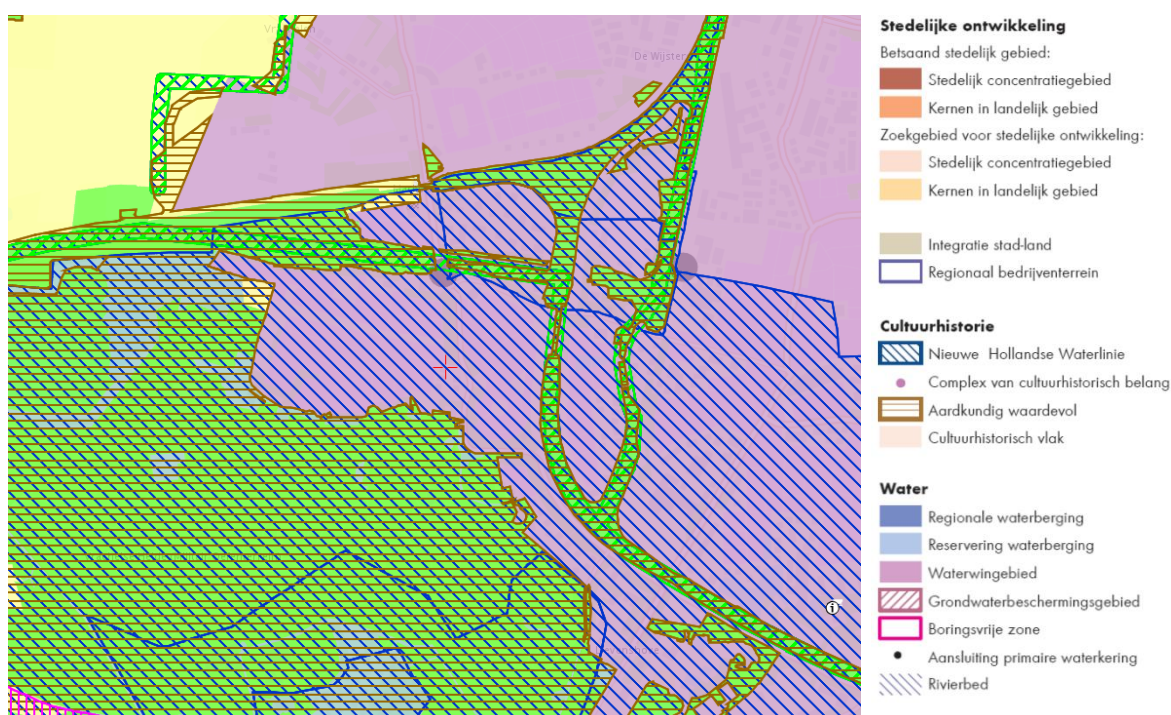
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.

- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

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



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014

Op het plangebied zijn de aanduidingen 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor veehouderijen', 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit', 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' en 'Grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Met name de laatste drie aanduidingen zijn relevant en worden hierna beschreven.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente een zorgplicht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1 de volgende onderdelen te bevatten;

- het bestemmingsplan geeft inzicht in hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten;
- het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat bij de voorbereiding de effecten op de omgeving en mobiliteit zijn onderzocht.

De toelichting van het onderhavige bestemmingsplan bevat regels voor en geeft inzicht over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze wordt voldaan aan de door de provincie Noord-Brabant gesteld voorwaarden.

Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 (zie voorgaande tekst) een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de uitgangspunten van de provincie Noord-Brabant is het realiseren van een enkele woning mogelijk.

Grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een 'schil' om waterwingebieden heen. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt een verantwoordingsplicht: uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.

Het wordt aanbevolen om bij bestemmingsplannen naast de provincie als belanghebbende voor de grondwaterkwaliteit, ook het waterwinbedrijf te verzoeken om in het kader van de watertoets een advies uit te brengen. De verantwoording zal mede gebaseerd (moeten) worden op deze vroegtijdige betrokkenheid in het kader van de watertoets.

In paragraaf 4.6 is de verantwoording ten aanzien van de grondwaterkwaliteit opgenomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van één woning aan de Veekestraat in overeenstemming is met de door de Verordening ruimte gestelde eisen.

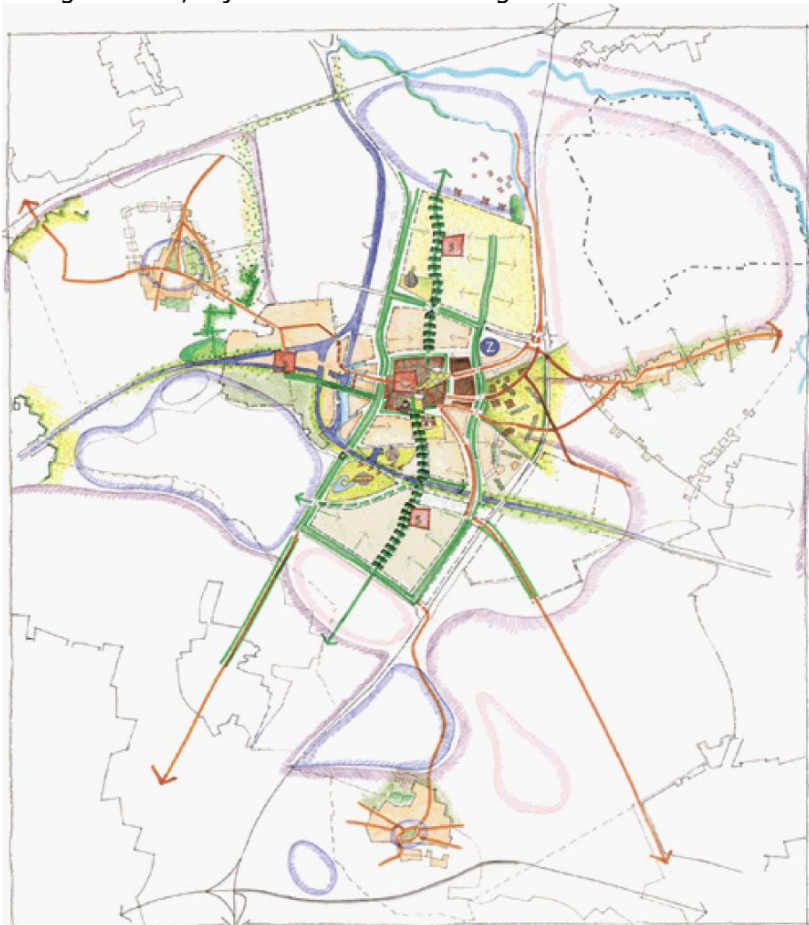
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie-Plus 2000 - 2015

De Stadsvisie-Plus is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. In de visie staat aangegeven hoe Oosterhout zich tot 2015 moet ontwikkelen. De visie is opgedeeld in verschillende lagen, of netwerken, aan de hand waarvan een analyse heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij om 4 netwerken:

1. Natuur en landschap als basis;
2. Economie en bijbehorende infrastructuur;
3. Wonen en beleving;
4. Visie op sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

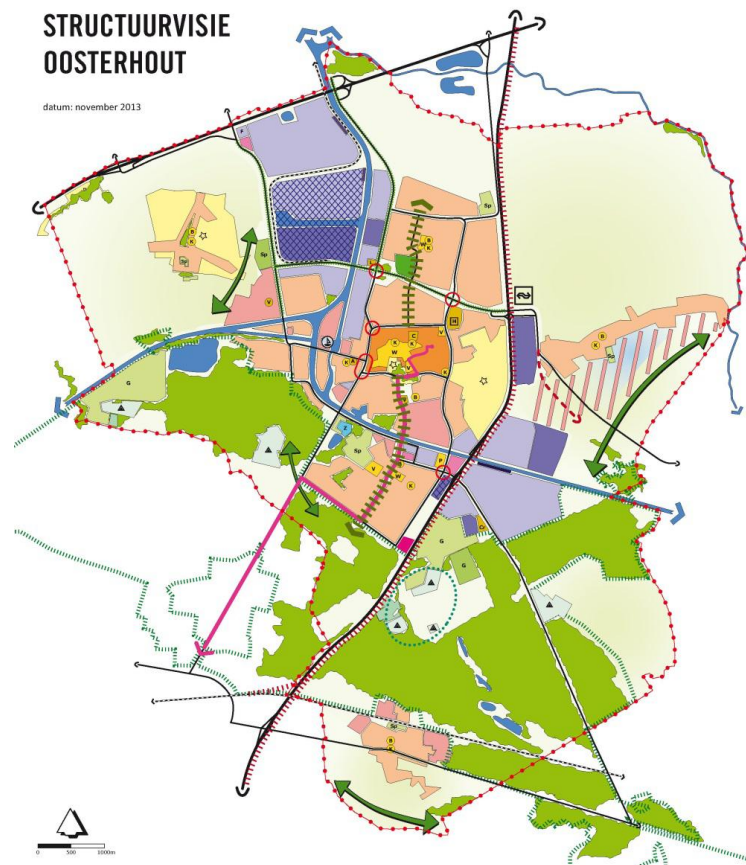
Onderhavige ontwikkeling heeft met name betrekking op het netwerk 'Wonen en beleving'. De nadere inrichting van de woonwijken in Oosterhout wordt gebaseerd op de ligging in het landschapstype. Bijvoorbeeld in Oosterheide zal de sfeer van het bos een meer doordringende grote rol gaan spelen. Zo kunnen de wijken zich van elkaar onderscheiden, wat zowel de betrokkenheid bij de woonomgeving als de algemene oriëntatie in de stad verbetert. De kwantitatieve woningbouwopgave moet, zeker tot 2015, voornamelijk plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Schattingen van de benodigde capaciteit en de te realiseren woningaantallen, wijzen uit dat deze strategie realistisch is.



Uitsnede visiekaart wonen & beleving

3.3.2 Structuurvisie

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



Verbeelding Structuurvisie Oosterhout

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Toekomstige sprong over de A27;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven. Aangezien de onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van een vrijstaande woning, wordt enkele ingegaan op dit specifieke thema.

Op de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand woongebied. Binnen het thema 'wonen en leefbaarheid'. Volgens de actuele afspraken, geldend voor de periode 2012 tot 2020, met een doorkijk naar 2030, mag Oosterhout een bouwprogramma realiseren van in totaal 3.035 woningen. Dit betreft de toevoeging aan de woningvoorraad. Vervangende nieuwbouw in het kader van herstructurering is hierin niet meegenomen. Alleen als er meer woningen worden teruggebouwd, komen deze ten laste van het overeengekomen programma. Het realiseren van één vrijstaande woning past binnen het bouwprogramma en het beleid van de gemeente Oosterhout.

3.3.3 Woonvisie 2011 - 2016

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

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

3.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

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

Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

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

Onder paragraaf 4.4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.5 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 is het voor elke gemeente verplicht een welstandsnota te hebben, waarin is vastgelegd hoe wordt omgesprongen met het beeldkwaliteitskader in de gemeente. Deze welstandsnota is dan ook in 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout, onder de naam 'Gemeente Oosterhout Welstandsnota'. Binnen deze nota zijn er 4 uitgangspunten die bepalen wat beeldkwaliteit inhoudt: cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit. Ze kunnen dan ook niet los van elkaar worden gezien. Tevens worden het welstandsbeleid, de beoordelingsaspecten, welstandscriteria, reclame en sneltoetscriteria als separate onderdelen behandeld.

De welstandnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Verder is het mogelijk dat een bepaalde locatie een zodanige functie in de ruimtelijke structuur inneemt, dat specifieke welstandscriteria noodzakelijk zijn. De welstandscommissie is van mening dat het voorliggend plangebied als een locatie die van belang is voor de ruimtelijke structuur kan worden aangeduid. Voor de locatie dienen derhalve welstandscriteria te worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. De voorgestane welstandscriteria zijn derhalve opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Voor dit beeldkwaliteitsplan geldt een afzonderlijke procedure, die parallel zal lopen met de bestemmingsplanprocedure. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, ter aanvulling op de welstandsnota, door de raad worden vastgesteld.

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

De ontsluiting van de ontwikkelingslocatie vindt plaats via de Veekestraat en/of de Koninginnenpage.

De Veekestraat is een doodlopende parallelweg, welke niet is ingericht als een standaard woonstraat. Gezien het feit dat de Veekestraat hoofdzakelijk vrijstaande woonbebouwing kent, kan de straat aangemerkt worden als een woonstraat met een lage verkeersintensiteit. Realisatie van één woning zal leiden tot een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit. De voorziene totale intensiteit is passend bij de functie en inrichting van de Veekestraat en zal dan ook niet tot verkeersonveilige situaties leiden.

De Vlinderlaan fungeert als hoofdontsluitingsweg van de ten noordwesten gelegen Vlinderbuurt. De Koninginnenpage vormt de tweede ontsluiting. De woningen gelegen langs deze weg ontsluiten allemaal via een inrit op deze weg. Overeenkomstig de bestaande situatie kan de toekomstige woning tevens op deze weg worden ontsloten. Vanwege de korte afstand op de aansluiting met de Lage Molenpolder dient de afstand tot deze Lage Molenpolderweg zo groot mogelijk te zijn.

4.1.2 Parkeren

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie dienen voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie te worden gerealiseerd.

In de gemeentelijke nota 'Stilstaan bij parkeren' is opgenomen dat voor woningen binnen het dure segment een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd (incl. 0,3 voor bezoekers). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout dient aldus per woning voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het dient hier te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen. Bij twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de gestelde norm.

4.2 Wet geluidhinder

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 16 juni 2014, kenmerk 20130216 D02. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage (Bijlage 1) aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van Lage Molenpolderweg. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de Veekestraat en de niet gezoneerde 30 km wegen bij het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Lage Molenpolderweg ter plaatse van de woning wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 1 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt bij geen van de woningen overschreden.

De mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn nader onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat het treffen van maatregelen in de voorliggende situatie geen reële optie is of stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Daarnaast is de situatie zodanig dat voldaan wordt aan het subcriterium dat er sprake is van het opvullen van een openplaats tussen de aanwezige bebouwing.

Gezien de hoogte van de overschrijding is een geluidluwe gevel niet is vereist. In de onderhavige situatie vindt enkel een overschrijding als gevolg van één geluidbron plaats, zodat op grond van de Wgh cumulatie niet aan de orde is.

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

Voor het aspect wegverkeer wordt voldaan aan de criteria van het ontheffingenbeleid zodat op basis van de onderzoeksresultaten bij burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De geluidbelasting vanwege alle wegen op één of meer gevels van de woning bedraagt maximaal 55 dB (zonder aftrekcorrectie). Een dergelijk geluidniveau kan worden aangemerkt als een redelijk woon- en leefklimaat voor geluid. Tevens zijn de meeste gevels geluidluw (< 48 dB, met aftrekcorrectie). Gelet op de ligging nabij een bestaande relatief drukke buurtontsluitingsweg achten we dit aanvaardbaar."

4.3 Bodem

AGEL adviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Veekestraat 16 te Oosterhout. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Veekestraat 16 te Oosterhout', d.d. 2 september 2013 met kenmerk 20130216. Deze rapportage is als bijlage 2 aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het realiseren van één vrijstaande woning op de locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel 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.

Resultaten vooronderzoek en hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

Uitvoering veld- en laboratoriumonderzoek

Het plaatsen van de boringen en peilbuis is op 16 augustus 2013 uitgevoerd, conform de voorschriften en werkwijze van het protocol 2001.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de boven- en ondergrond grond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan koper en nikkel aangetoond. De oorzaak van het verhoogde gehalte koper en nikkel van is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

ArGeoBoor heeft een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voorliggend plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Bij de nieuwbouw bestaat de kans dat de bodem wordt geroerd op plaatsen waar dit nog niet eerder gebeurd is. Eventuele archeologische waarden kunnen hierbij verstoord worden. Uit de archeologische beleidskaart van de Gemeente Oosterhout blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, perceel ten noorden van Veekestraat 16', d.d. 3 juli 2014 met kenmerk 1251. Deze rapportage is als bijlage 3 aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Bij de veldinspectie zijn geen bijzonderheden waargenomen in de vorm van oppervlaktevondsten, verkleuringen of anderszins die zouden kunnen wijzen op archeologische resten ter plaatse. Ook was geen noemenswaardig hoogteverschil aanwezig.

In twee boringen is een sterk verstoord bodemprofiel aangetroffen tot 2,05 resp. 1,60 m –mv.

De opgeboorde grond in de boringen 3 t/m 6 bestaat uit zwak siltig, matig fijn, kalkloos zand. Op basis van de geologische afzettingen die worden verwacht wordt het zand geïnterpreteerd als dekzand. Er is tot de geboorde diepte van 2,2 m –mv geen sediment aangetroffen, dat gerekend kan worden tot de Formatie van Sterksel. In de boringen 3 t/m 6 is de bouwvoor of het landbouwdek circa 50 tot 70 cm dik en is matig humeus. De overgang naar de onderliggende lagen is scherp. In de boringen 3, 4 en 6 bestaat de onderliggende laag uit licht geel, zwak roestig, matig fijn zand, dat geïnterpreteerd is als een C-horizont in dekzand. In boring 5 zit van 95-105 cm –mv een dunne zwak humeuze laag in het profiel. Gezien de diepteligging is mogelijk sprake van een opgevulde depressie, bijvoorbeeld de bodem van een greppel.

Archeologische indicatoren

In het landbouwdek zijn in de boringen puinspikkels aangetroffen. Deze hebben een lage archeologische betekenis, omdat ze kunnen zijn opgebracht.

Conclusies:

Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt?

Het plangebied ligt op de flank van een hoge rug met als basis afzettingen van vlechtende rivieren en die is afgedekt met een dunne laag dekzand. Van oorsprong komen hier podzolbodems voor, maar door het gebruik van de grond is tegenwoordig een landbouwdek op een C-horizont aanwezig. Het landbouwdek heeft een dikte van minimaal circa 65 cm. In het westen van het plangebied (boringen 1 en 2) is de bodem tot 160 resp. 205 cm –mv vergraven.

Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?

Ja, in de oostzijde van het plangebied kunnen direct onder het landbouwdek archeologische sporen aanwezig zijn. Op basis van de vondsten in de omgeving is de kans op archeologische resten hoog uit de periode late bronstijd t/m de nieuwe tijd. Het ontbreken van een Een B-bodemhorizonten duidt erop dat deze zijn opgenomen in het landbouwdek.

De kans is groot dat eventuele ondiepe sporen uit de steentijd verloren zijn gegaan. In de westzijde zijn geen archeologische resten meer te verwachten, omdat de bodem te diep verstoord is

Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?

Onderzoek in de omgeving van het plangebied heeft aangetoond dat landschappelijk gezien de meeste huisplattegronden juist op de flank van rug gesitueerd zijn en de grafvelden hoger op de rug gesitueerd waren. Indien archeologische grondsporen aanwezig zijn is de kans groot dat deze gekoppeld kunnen worden aan erven of huisplattegronden (paalkuilen, waterputten, greppels etc.) uit de periode bronstijd - nieuwe tijd. Grondsporen zullen zich aftekenen in de C-horizont vanaf circa 65 cm –mv.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

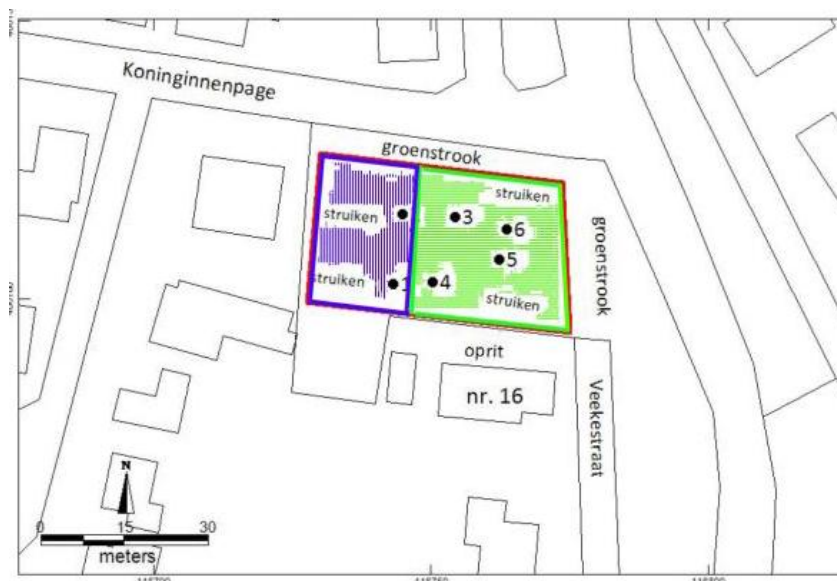
De toekomstige bouwplannen zijn nog niet bekend. Eventuele resten worden bedreigd bij graafwerkzaamheden in het midden en oosten van het plangebied die dieper reiken dan 65 cm –mv.

Is een archeologisch vervolgonderzoek nodig, zo ja, welk type onderzoek?

De oppervlakte waar nog archeologische resten, in de vorm van grondsporen, aanwezig kunnen zijn, is circa 1.000 m². Bij bodemingrepen dieper dan 65 cm-mv in het midden en oostelijk deel van het plangebied, dient conform het beleid van de gemeente een archeologische vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een gravend archeologisch onderzoek.

Voor genoemd archeologisch vervolgonderzoek zal op een later moment, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, aan de gemeente ter toetsing worden voorgelegd. Om het vorenstaande te borgen is het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie", inclusief de daarbij behorende regeling.

Gezien de conclusies uit het vooronderzoek zal deze dubbelbestemming, conform op onderstaande afbeelding, op het midden en in de oostzijde van het plangebied worden gelegd.

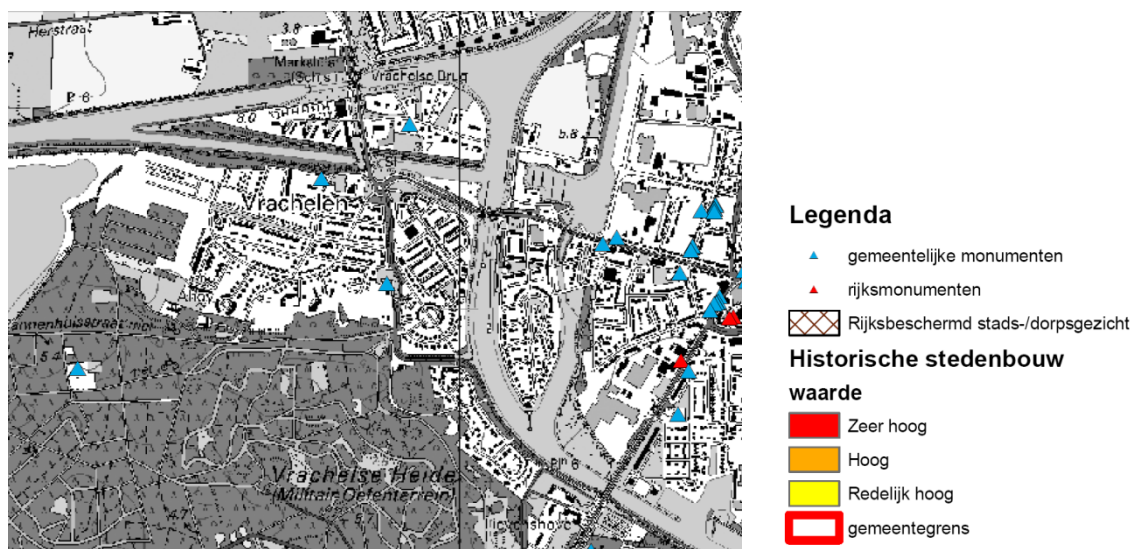


Plangebied met in paars het verstoorde deel van het plangebied en in groen de zone waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt opgenomen.

Gezien de conclusies uit het vooronderzoek zal hierbij, in afwijking van de standaardregeling voor archeologische waarden, uit worden gegaan van een beschermende regeling ingeval de grond dieper wordt geroerd dan 0,65 m. onder maaiveld.

4.4.2 Cultuurhistorie

Uit de 'Erfgoedkaart Oosterhout' blijkt dat de woning ter plaatse van Veekestraat 16 een gemeentelijke monument is. Onderhavige planontwikkeling heeft geen gevolgen voor deze monumentale woning. Voor het naastgelegen perceel zijn geen bijzondere cultuur historische waarden aangegeven.



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van één nieuwe woning zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.6 Water

In opdracht van mevrouw Hoyng is door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling ter plaatse van de onderhavige planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf, Veekestraat 16 te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 16 juni 2014, kenmerk 20130216 D02. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage (Bijlage 4) aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktelichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het regenwater dient op eigenterrein geborgen en geïnfiltreerd te worden. De planontwikkeling zal leiden tot een maximale verhardingstoename van ca. 917 m², wat leidt tot een waterbezwaar van 36,6 m³. Indien infiltratie tot de mogelijkheid behoort, kan voor de benodigde bergings-/ infiltratievoorziening een bovengrondse of ondergrondse voorziening worden gekozen. Als uit onderzoek of vergunningen is gebleken dat verwerking van regenwater op eigenterrein niet kan, dan mag worden aangesloten op de riolering.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijk materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie, zeker gezien de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied dient voorafgaande aan de bouw van de woning een melding in het kader van de PMV (provinciale Milieu Verordening) te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

Het DWA-stelsel vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijke DWAsysteem in de Koninginnenpage. Bij de gemeente Oosterhout dient voor de aansluiting op het gemeentelijk DWA-stelsel een vergunning te worden aangevraagd.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan moet te zijner tijd worden verwerkt in de bestemmingsplanwijziging.

4.7 Flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan Flora- en Faunawetgeving is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- & faunawet Veekestraat 16 te Oosterhout' d.d. 2 september 2013, met kenmerk 20130216-00 D01. De onderzoeksrapportage is als bijlage 5 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 8,0 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Biesbosch". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrictlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS (vochtig bos met productie) bevindt zich op een afstand van ca. 150 meter ten zuiden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

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

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

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door het ontbreken van bebouwing in het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten en is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De flora in het plangebied bestaat uit een grasland met opschot van bomen met aan de noord-, west- en oostkant een houtwal. Grote holtes in het opschot van bomen zijn uitgesloten gezien de leeftijdsopbouw. Met het rooien van het opschot van bomen in het grasveld zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten worden aangetast. In de bomen in de houtwal zijn geen zichtbare boomholtes of openingen waargenomen.

Op zeer korte afstand van het plangebied is de Vrachelse Heide gelegen. Hier staan meer geschikte bomen en zijn minder storende omgevingsfactoren aanwezig, zoals lichtvervuiling. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten in de houtwal binnen het plangebied niet waarschijnlijk.

Wel is het mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de bomen in de houtwal. Omdat vleermuizen vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes, kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. De houtwal maakt mogelijk onderdeel uit als aanvliegroute tussen de Vrachelse Heide en het Markkanaal. De houtwal vormt hierdoor mogelijk een groen lijnelement van belangrijke omvang. Uitgangspunt van de planontwikkeling betreft het rooien van een enkele boom ten behoeve van een inrit of anderszins. Of deze wijze blijft het groene lijnelement behouden, waardoor dit niet zal leiden tot de ongeschiktheid van de aanvliegroute van vleermuizen.

De bomen, tussen het plangebied en de Koninginnenpage, staan op gemeentelijk grondgebied en maken derhalve geen onderdeel uit van het plangebied. De voorwaarden met betrekking tot het snoeien en onderhouden van de bomen aan de zijde van het plangebied wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar geregeld.

Vogels

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

Overige soorten

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het "verdwijnen" van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het groen binnen het plangebied bestaat uit een grasland met opschot van bomen en rondom het plangebied een houtwal. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

4.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen.

De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR-contour van 10⁻⁶. De PR-contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid voor buisleidingen en voor het vervoer in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVG).

Risicovolle inrichtingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat er geen relevante risicovolle activiteit in de directe omgeving is gelegen

Risicovolle buisleidingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat er in de nabijheid van de planlocatie geen relevante risicovolle buisleidingen zijn gelegen. Wel is ten noorden van het plangebied op ca. 2,8 kilometer een ruwe olie leiding aanwezig. Gezien de afstand tot het plangebied kan deze leiding niet als relevant worden aangemerkt en gelden er geen beperkingen ten aanzien van de beoogde woningontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De planlocatie is gelegen op een afstand van 3 kilometer van de rijksweg A27. Deze weg betreft een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Conform de risicokaart geldt voor deze snelweg een PR-contour van 0 meter. Gezien de ruime afstand zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen beperkingen aanwezig voor de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid, er geen beperkingen bestaan ten aanzien van het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van de planlocatie.

4.9 Milieu

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

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

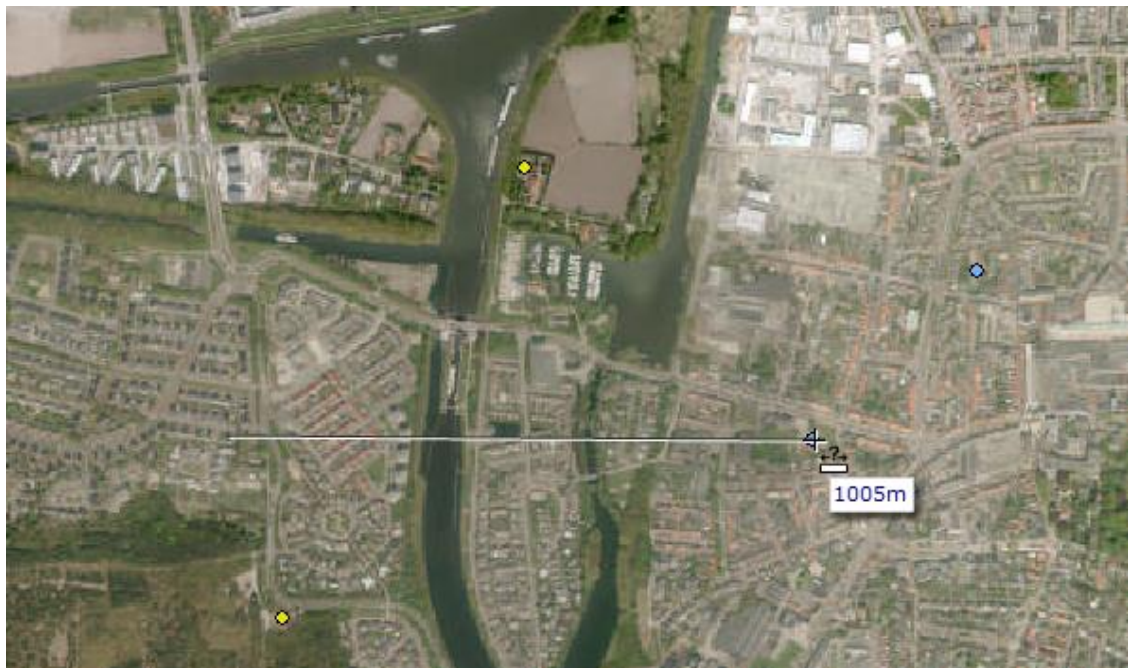
Bedrijfszoneringen

Op basis van een inventarisatie is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd zijn welke de ontwikkeling van de woning aan de Veekestraat in de weg staan. Ook leidt de voorgestane ontwikkeling niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven.

Geur

Vaste afstanden

In de nabijheid van het plangebied (ca. 1 kilometer) op de hoek van de Wilhelminalaan met de Julianalaan is een veehouderij gelegen met 14 MVE's. Hiervoor geldt een vaste afstand van 100 meter. Hierbij dient te worden uitgegaan van de maximale positionering van een stal op het bedrijfsperceel. De uiterste grenzen van de perceelgrens zijn echter ruim buiten de 100 meter contour gelegen



Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting van geen enkele intensive veehouderij is gelegen over het plangebied.

Conclusie

Op basis van voorgaande onderbouwing wordt geconcludeerd dat, vanuit het aspect "bedrijfszonerings" er geen beperkingen gelden voor de geplande woningbouwontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse gewaarborgd worden.

4.10 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen.

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

4.11 Kabels en leidingen

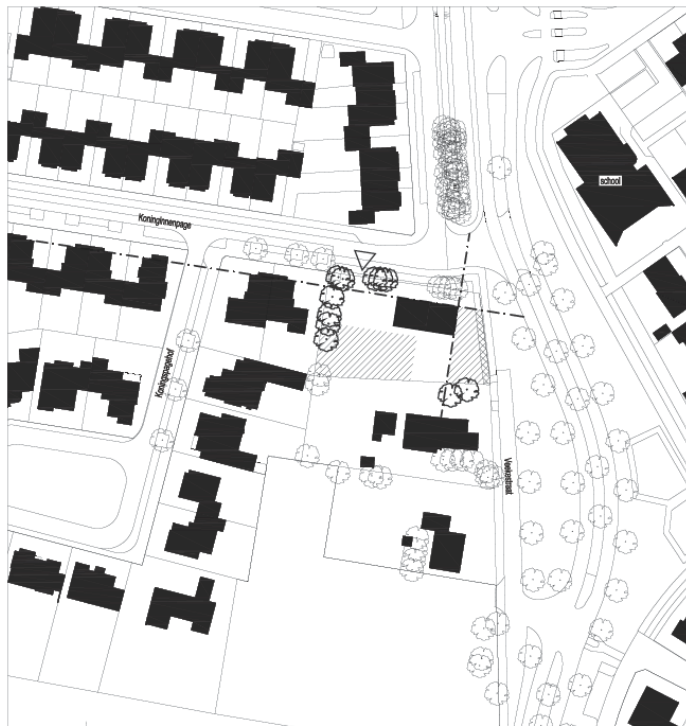
Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken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

Ten oosten van het plangebied, buiten het hekwerk maar binnen perceelsgrens, is een laagspanningstracé gelegen. De ligging van deze leiding maakt het noodzakelijk om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden overleg te voeren met de eigenaar van deze leiding, proefsleuven te trekken en een KLIC-melding in te dienen.

5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1 Planbeschrijving

De omgeving van het betreffende kavel wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan stedenbouwkundige structuren en architectonische stijlen. In de kern bemiddelt het kavel tussen de "jaren 30" bouwstijl van de wijk Vlindervallei en de gemêleerde bebouwing aan de Veekestraat. De nieuw te bouwen woning dient om deze reden in stedenbouwkundige zin de rooilijn aan de Koninginnepage over te nemen en tegelijkertijd de ritmiek van bebouwing aan de Veekestraat op te pakken. Belangrijk uitgangspunt in de stedenbouwkundige setting is de positie van de hoofdmassa ten opzichte van het nabijgelegen gemeentelijk monument. Om deze zichtbaar te houden dient de rooilijn aan de Veekestraat te wijken ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het gemeentelijk monument.



Toekomstige morfologie

Bron: Grosfeld van der Velde Architecten

Omdat het kavel als een scharnierpunt werkt tussen twee straten met een geheel eigen karakteristiek is een tweelaagse bebouwing met een eigentijdse architectuur voorstelbaar. De tweelaagse bebouwing dient transparant en licht van karakter te zijn en een hoge mate van horizontaliteit te bezitten.

De bebouwing zal, in overeenstemming met de bebouwing in de omgeving, worden opgericht in maximaal twee bouwlagen met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. Daarnaast dienen bijbehorende bouwwerken tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht tot een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

5.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het onderhavige plangebied is door AGEL adviseurs een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft een korte toelichting op alle aspecten die van invloed zijn op de 'structuur', 'identiteit' en 'belevingswaarde' van het plangebied. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kunnen omwonenden zich een voorstelling maken van de toekomstige invulling. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Hoekperceel Veekestraat / Koninginnenpage te Oosterhout, d.d. 4 september 2014, 20130216-00/D01' is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan zal afzonderlijk, maar gelijktijdig, met het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitsplan het gemeentelijk en welstandstechnische toetsingskader bij de beoordeling van toekomstige bouwplannen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit worden hierna de belangrijkste aspecten kort benoemd:

- Het hoofdgebouw situeren op hoek Koninginnenpage - Veekestraat, waarbij twee voorgevels worden gerealiseerd;
- Het hoofdgebouw zodanig situeren dat afstemming plaatsvindt op de belendende percelen;
- Het behouden van de twee groepen zomereiken aan de zijde van de Koninginnenpage;
- Het realiseren van een rechthoekige bouwvorm in maximaal twee lagen met plat dak;
- Het toepassen van een eigentijdse 'luchtige architectuur' met een heldere gevelopbouw, waarbij afstemming dient te worden gezocht met de naastgelegen bebouwing;
- Zoveel mogelijk toepassen van open gevelvlakken met transparante materialen;
- Erfafscheidingen zoveel mogelijk realiseren middels het gebruik van lage en hoge (beuken)hagen, waarbij het oprichten van schuttingen en/of muren niet gewenst is. Hiertoe zou bijvoorbeeld de bestaande (laurier)haag aan de zijde van de Veekestraat behouden kunnen blijven.

5.3 Verkeer en parkeren.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de parallelweg, de Veekestraat. Ter hoogte van het voorliggend plangebied gaat de Veekestraat over in een voetpad. Als gevolg van deze verkeerssituatie kent de Veekestraat een uiterst lage verkeersintensiteit. Het toevoegen van een woning met een verkeersgeneratie van ca. 6 motorvoertuigen per etmaal leidt dan ook niet tot een overbelasting van de verkeersintensiteiten.

Parkeren

In overeenstemming met het gemeentelijk beleid voorziet het plan in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel en uiterste bebouwingscontouren van het hoofdgebouw biedt het plangebied voldoende mogelijkheden om te voorzien in de vereiste twee parkeerplaatsen. De exacte situering van de parkeerplaatsen is dan ook binnen de voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet vastgelegd. Het dient hier wel te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen. In dit kader wordt opgemerkt dat de verplichting tot de realisatie en instandhouding van de genoemde parkeervoorzieningen eveneens is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de realisatie en de instandhouding van de parkeerplaatsen op het eigen terrein in voldoende mate is veiliggesteld. Aldus wordt geconcludeerd dat met het voorliggend initiatief de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied niet zal toenemen.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

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

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Oosterhout. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Artikel 3: Wonen

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

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Verder is op de verbeelding een zone aangegeven waar een beperkte bebouwingsmogelijkheid geldt. Het betreft de 'specifieke vorm van wonen – voortuin', waar slechts erf- en terreinafscheidingen en tuinmeubilair zoals pergola's en vlaggenmasten zijn toegestaan. Met een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan zijn wel uitbouwen als erkers in deze zone toegestaan.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta een reactie ingediend. De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlage 6 en 7 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

Per brief van 29 oktober 2014 geeft de provincie aan het bestemmingsplan te hebben getoetst aan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie niet aangepast. De reactie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap Brabantse Delta

In de brief van 26 mei 2014 geeft het dagelijks bestuur van het Waterschap een positief wateradvies. Het Waterschap verzoekt echter wel om nog enige aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Tevens verdient het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen meer aandacht.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap aangepast. Binnen de paragraaf 4.9 en de bijlage 'waterparagraaf' is de reactie van het Waterschap verwerkt.

7.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelen / Krooneiland, herziening 3 (Veekestraat ongenummerd)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 15 januari 2015 tot en met 25 februari 2015 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

BIJLAGE 1

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI, VEEKESTRAAT 16 TE OOSTERHOUT

BIJLAGE 2

VERKENNEND BODEMONDERZOEK VEEKESTRAAT 16 TE OOSTERHOUT

BIJLAGE 3

EEN BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK OOSTERHOUT,
PERCEEL TEN NOORDEN VAN VEEKESTRAAT 16

BIJLAGE 4

WATERPARAGRAAF VEEKESTRAAT 16 TE OOSTERHOUT

BIJLAGE 5

QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET VEEKESTRAAT 16 TE OOSTERHOUT

BIJLAGE 6

WATERADVIES WATERSCHAP BRABANTSE DELTA 26-05-2014

BIJLAGE 7

VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

BIJLAGE 8

BEELDKWALITEITSPAN