

Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 9 (Jan Luikenstraat)

IMRO: NL.IMRO.0826.BSPhz9zuid-VA01

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding 4	
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer 6	
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling.....	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Ontwikkeling	8
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	12
3.1 Rijksbeleid 12	
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Leefomgeving	19
4.2 Groen 27	
4.3 Water 32	
4.3.1 Europees Beleid	32
4.3.2 Nationaal beleid	32
Waterschap Brabantse Delta.....	34
Provincie Noord-Brabant	34
Gemeente Oosterhout	36
4.4 Cultuur 37	
4.5 Milieu 41	
4.6 Situering 49	
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	52
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	52
5.2 Handhaafbaarheid	54
5.3 Economische uitvoerbaarheid	55
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
BIJLAGEN	60
BIJLAGE I Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte	61
BIJLAGE II Notitie Ladder duurzame verstedelijking Covida Oosterhout.....	62
BIJLAGE III Quickscan natuur Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan	63
BIJLAGE IV Waterparagraaf Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan	64
BIJLAGE V Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Lodewijk Napoleonlaan 71A te Oosterhout	65
BIJLAGE VI Stikstofdepositieberekeningen Lodewijk Napoleonlaan te Oosterhout.....	66
BIJLAGE VII Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lodewijk Napoleonlaan	67

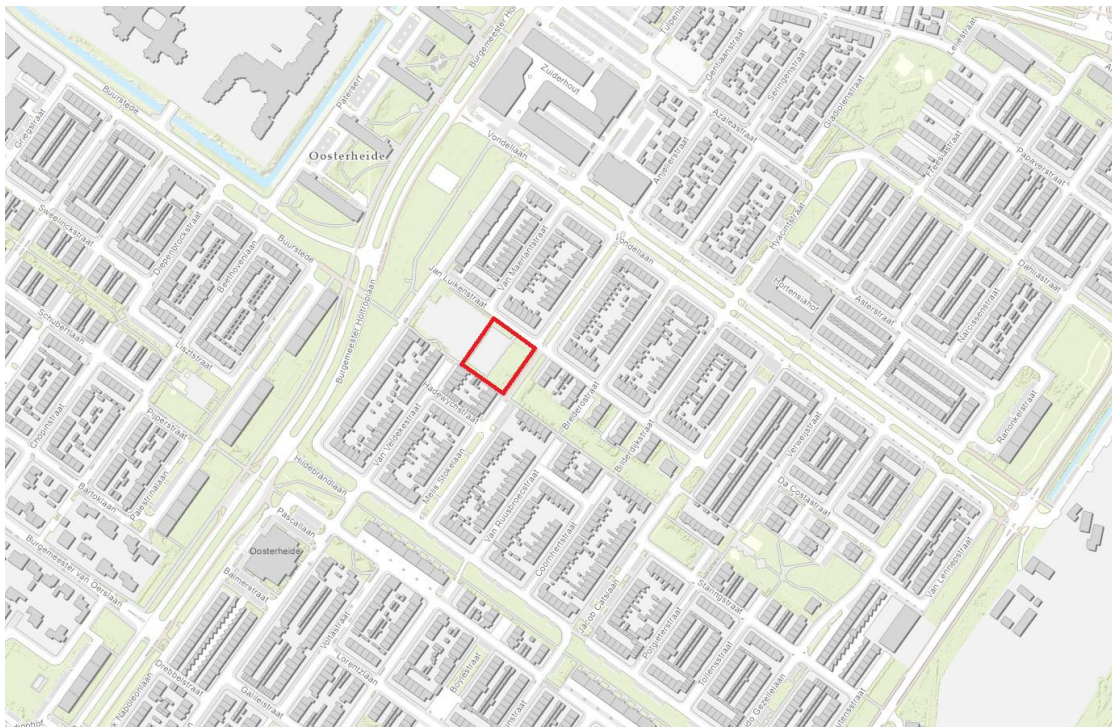
BIJLAGE VIII	Standaardadvies brandweer	68
BIJLAGE IX	Verkennd bodemonderzoek Lodewijk Napoleonlaan te Oosterhout.....	69
BIJLAGE X	Verslag omgevingsdialoog	70
BIJLAGE XI	Wettelijk vooroverleg provincie Noord-Brabant.....	71
BIJLAGE XII	Wettelijk vooroverleg Waterschap Brabantse Delta.....	72
BIJLAGE XIII	Bezonningsstudie	73
BIJLAGE XIV	Reactienota ingediende zienswijze.....	74

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Thuisvester is voornemens om 16 toekomstbestendige woonzorgeenheden te ontwikkelen voor jongeren met een verstandelijke handicap. De ontwikkeling vindt plaats nabij de Jan Luikenstraat en de Melis Stokelaan te Oosterhout. De woonzorgeenheden worden verhuurd aan stichting Covida. Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017 (onherroepelijk vastgesteld d.d. 16-05-2017)'. Het perceel bestaat deels uit intensief gemaaid gras met een speelvoorziening, en deels uit een geasfalteerd sportveldje. Op de gronden van de voorgenomen ontwikkeling ligt een enkelbestemming 'Groen', waarbinnen de ontwikkeling van woonzorgeenheden niet inpasbaar is. De ontwikkeling wordt onder de huidige wetgeving planologisch mogelijk gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan. De huidige bestemming wordt veranderd in de bestemming 'Maatschappelijk' met daarop de aanduiding 'zorgwoning'. Ook wordt het mogelijk gemaakt om via een binnenplanse omgevingsvergunning de zorgwoningen te zijner tijd om te kunnen zetten naar reguliere woningen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing



Figuur 1.1: ligging plangebied in de wijk Oosterheide (bron: Witteveen+Bos Gebiedsfoto)

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen op de kadastrale percelen 6733, 4835 en 4080 sectie M van de gemeente Oosterhout.

Het plangebied bevindt zich in de wijk Oosterheide, gelegen ten zuiden van het centrum van Oosterhout. Het plangebied is gesitueerd in een ruim opgezette woonwijk. In de woonwijk zijn verschillende voorzieningen aanwezig zoals winkels, scholen, medische voorzieningen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een activiteitencentrum van Prisma voor mensen met een beperking. Dit activiteitencentrum is gedateerd, daarom heeft Prisma het voornemen de locatie te herontwikkelen. De bestaande bebouwing is gesloopt en Prisma is voornemens een nieuw appartementencomplex te realiseren met 24 wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied geldt het onherroepelijke bestemmingsplan “Oosterhout Zuid 2017”, vastgesteld door de gemeente Oosterhout op 16 mei 2017. Op het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Groen’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Op het plangebied geldt ook het bestemmingsplan “Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen (‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/ of ‘Gemengd-1’) en kamerverhuur (algemeen)”, vastgesteld door de gemeente Oosterhout op 18 april 2023. De parapluherziening heeft betrekking op de bestemmingsplanregels die binnen de bestemmingen ‘Centrum’, ‘Gemengd’ en ‘Gemengd-1’ het wonen reguleren of anderszins mogelijk maken en op de algehele regeling voor kamerverhuur, voor zover die bestemmingsplannen liggen in het stedelijk gebied van de gemeente Oosterhout. Deze bestemmingen gelden niet op de projectlocatie. De parapluherziening is hier daarom niet van toepassing.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan “Oosterhout Zuid 2017”, projectlocatie rood omkaderd.

Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn de aangewezen gronden bestemd voor bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, inritten e.d.. De beoogde woonzorgeenheden passen niet binnen deze groenbestemming. Binnen het vigerend bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling dus niet toegestaan. De ontwikkeling wordt daarom planologisch mogelijk gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan waarbij een deel van de gronden als maatschappelijk wordt bestemd.

1.4 Leeswijzer

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



Figuur 2.1: 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 reeds 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 en '70 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd als eerste grote uitbreidingswijk. In de jaren '60 werd tevens 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.

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.1.2 Structuur plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Oosterheide aan de zuidzijde van Oosterhout. Oosterheide was de eerste grote uitbreidingswijk van de gemeente, gebouwd in de jaren '60 en '70. De wijk is ruim opgezet en heeft veel groenvoorzieningen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningbouw verdeeld over verschillende woonbuurten. De stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op het zogenaamde 'stempelprincipe'. Dit stempelprincipe kenmerkt zich door een rationele verkavelingsopzet, waarbij sprake is van een helder onderscheid in openbare ruimte en uitgeefbare ruimte. De structuur van de wijk bestaat uit lange lijnen en wegen die elkaar haaks kruisen. Daarnaast liggen de groenstructuren tevens haaks op de diverse wegen. Het zijn ruime eengezinswoningen die geschikt zijn voor (grote) gezinnen. Deze woningen zijn in de afgelopen jaren ingrijpend gerenoveerd en ook de openbare ruimte is opgeknapt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich met name woningen met enkele bedrijven aan huis (onder anderen een tandartsenpraktijk en een nagelsalon). Het plangebied ligt tussen de Lodewijk Napoleonlaan, de Jan Luikenstraat, de Melis Stokelaan en een achterpad in het verlengde van de Geert Grootelaan. Aan de Lodewijk Napoleonlaan zijn grondgebonden woningen in drie bouwlagen en appartementengebouwen in vier bouwlagen aanwezig. Verder bestaat de directe omgeving van het plangebied uit grondgebonden woningen in twee bouwlagen en in twee bouwlagen met kap, net als de rest van de wijk. In het verlengde van de Jan Luikenstraat (oostelijke richting) bevinden zich nog appartementencomplexen met twee bouwlagen.

Op het plangebied is een geasfalteerd basketbal-/voelbalveldje gelegen. Ten oosten van het veldje ligt een speeltuin. Rondom de speelvoorzieningen is opgaand groen aanwezig en parkeren vindt momenteel plaats in het openbaar gebied van de Lodewijk Napoleonlaan en omgeving.



Figuur 2.2: Ruimtelijke structuur wijk Oosterheide

Gezien het plangebied in een woonwijk is gesitueerd, hebben de meeste wegen in de omgeving een snelheidslimiet van 30 km/u. De wegen rondom de wijk, zoals de Burgemeester Holtropaan en de Europalaan zijn 50 km/u wegen. De dichtstbijzijnde autosnelweg is de A27 op circa 750 afstand van het plangebied. Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen spoor-, metro- of tramlijnen, enkel busverbindingen.

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Plan

Thuisvester is voornemens om 16 woonzorgeenheden met ondersteunende voorzieningen en dagbesteding te ontwikkelen nabij de Jan Luikenstraat en de Melis Stokelaan te Oosterhout. De woonzorgeenheden worden verhuurd aan mensen met een verstandelijke beperking. De woonvorm biedt alsmede ondersteunende algemene ruimten, ruimte voor dagbesteding en één logeerplek.

Voor de 16 woonzorgeenheden van Covida is een voorlopig ontwerp opgesteld. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een hoogte van circa 7 meter. Plattegronden van deze lagen zijn weergegeven op figuur 2.3 en figuur 2.4. Op beide verdiepingen worden 8 appartementen gerealiseerd. Daarnaast worden ruimten ingericht met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een activiteitenruimte voor dagbesteding, een gezamenlijke woonkamer, een ruimte voor personeel met slaapmogelijkheid, een wasruimte en een fietsenberging. De gemeenschappelijke woonkamer is op het zuiden georiënteerd. Op de begane grond is de woonkamer gericht op de gemeenschappelijke tuin en op de verdieping is de woonkamer voorzien van een balkon/dakterras. Op de eerste etage is tevens een logeerkamer gerealiseerd. De aangrenzende tuin wordt ingericht met zowel ruimte voor terras als groen.

Navolgende figuren geven een impressie van de toekomstige situatie van de projectlocatie.



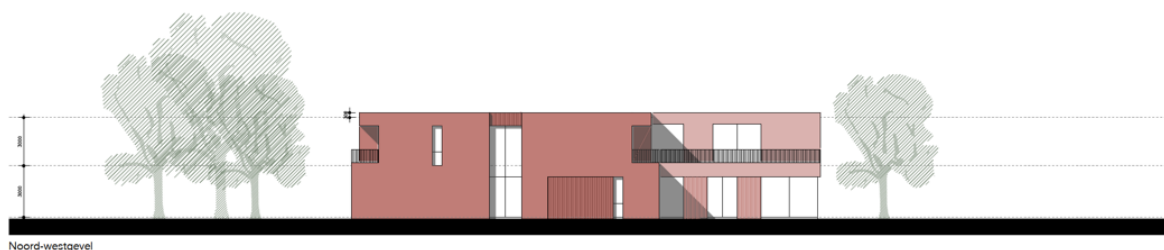
Figuur 2.3: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - begane grond



Figuur 2.4: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - 1^e verdieping



Figuur 2.5: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - noord-oostgevel



Figuur 2.6: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - noord-westgevel



Figuur 2.7: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - zuid-oostgevel



Figuur 2.8: Voorlopig ontwerp Woonvorm Covida Oosterhout - zuid-westgevel

De groenstrook aan de (noord)oost zijde van het plangebied wordt ingericht als openbare ruimte en maakt onderdeel uit van de groene verbinding tussen de Burgemeester-Holtropaan en de Guido Gezellelaan. Naast de groene inrichting wordt tevens ruimte geboden voor waterberging (in de vorm van wadi's) en 14 parkeerplaatsen aan de Jan Luikenstraat. Voor de herinrichting van de groenstrook en de openbare ruimte is een ontwerp opgesteld, deze is weergegeven in figuur 2.9 (zie ook bijlage I). In de huidige situatie staan er speelvoorzieningen op de beoogde groenstrook, deze worden verplaatst. De groenstrook staat functioneel in relatie met de Covida-ontwikkeling vanwege de realisatie van de waterberging en de parkeervoorzieningen.



Figuur 2.9: ontwerp openbare ruimte

2.2.2 Ontwerp Bestemmingsplan

Om het voorgenomen initiatief planologisch mogelijk te maken wordt de huidige enkelbestemming 'Groen' deels gewijzigd in een enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'zorgwoning' (zw). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een specifieke aanduiding voor het aantal zorgwoningen opgenomen. Er zijn in totaal 16 zorgwoningen toegestaan. Daarnaast zijn de maximale toegestane bouwhoogte en goothoogte vastgesteld op 7 meter. Het bouwvlak binnen deze enkelbestemming komt overeen met het ontwerp van het Covida-gebouw. Daarnaast is binnen de regels een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om, door middel van een omgevingsvergunning, de zorgwoningen om te zetten naar een reguliere woning.

Aan de noordoostzijde van de Covida ontwikkeling, langs de Jan Luikenstraat en de Melis Stokelaan, wordt door de gemeente Oosterhout een groenstrook ontwikkeld. Deze groenstrook functioneert ook als (tijdelijke) waterberging in de vorm van een wadi. In onderhavig bestemmingsplan behouden deze gronden dan ook de enkelbestemming 'Groen'. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting (art. 10.4) opgenomen met betrekking tot de wadi's. Dit betreft een bepaling dat voor voldoende waterberging moet worden voorzien voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Langs de Jan-Luikenstraat worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt binnen de enkelbestemming 'Groen' de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' toegevoegd. In de regels van dit bestemmingsplan zijn deze parkeerplaatsen geborgd middels deze specifieke aanduiding (art. 4.1 k).

Binnen het plangebied is ten slotte de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Deze gebiedsaanduiding blijft van kracht binnen onderhavig bestemmingsplan.

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.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daarnaartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Toetsing bestemmingsplan

Dit planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 16 woonzorgeenheden binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterhout. De appartementen worden klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd (de woningen worden gasloos aangelegd). Daarnaast draagt het plan bij aan een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte. Er is vanuit de samenleving behoefte aan woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking, middels dit voornemen wordt in deze behoefte voorzien. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde stad.

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.

Toetsing bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijkeordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd wordt dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijkeordeningsbeleid. Het Barro heeft daarmee geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

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.

Jurisprudentie (nieuwe) stedelijke ontwikkeling

De Raad van State heeft een overzichtsuitspraak gedaan over de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking ¹. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de rechtspraak van de Afdeling

¹ RvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. De overwegingen 1 tot en met 12.8 van deze uitspraak bieden een overzicht op hoofdlijnen van de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking.

bestuursrechtspraak over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen.

Toetsing bestemmingsplan

De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen; deze is opgenomen in bijlage II. Op basis van de doorlopen Laddertoets kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief om 16 woonzorgeenheden te realiseren aan de Jan Luikenstraat te Oosterhout in lijn is met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonzorgeenheden voor beschermd wonen. De woningbehoefte naar dergelijke woonzorgeenheden is dusdanig groot, dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan naar woonzorgeenheden in de subregio Breda e.o.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (circa 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat de provincie komende 10 jaar dé kans heeft om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoekt gezamenlijk hoe ze deze opgaven kunnen aanpakken. De provincie draagt bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Toetsing bestemmingsplan

Met het plan wordt beoogd 16 woonzorgeenheden te realiseren. Daarmee wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de bestaande stedelijke ruimte. Het plan past dus binnen het gedachtegoed van de provinciale omgevingsvisie omdat het de kansen van het bestaande stedelijk gebied benut.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking (zoals beschreven in paragraaf 3.1.4) is uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom streven wij naar duurzame verstedelijking. Om te verduidelijken welke aspecten daarbij een rol spelen, zijn een aantal aspecten benoemd die daarbij om aandacht vragen. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Daarom zijn deze aspecten specifiek benoemd zodat die van begin af aan bij de ontwikkeling van een plan betrokken worden. Duurzame stedelijke ontwikkelingen worden als volgt omschreven:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

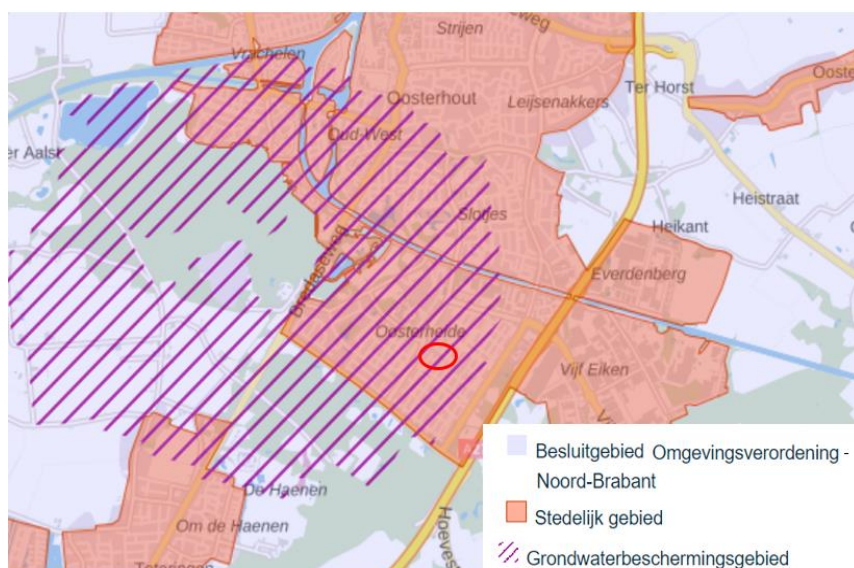
Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als Stedelijk gebied en Grondwaterbeschermingsgebied dit is weergegeven op figuur 3.1.

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

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2022 tot en met 2026 moet voorzien in een toevoeging van minimaal 915 woningen aan de eigen woningvoorraad. Voor de planperiode na 2026 tot in ieder geval 2030 worden nog nadere afspraken voor de minimale opgave per gemeente gemaakt. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie. Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook de betreffende ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak. Gemeenten motiveren bij deze projecten waarom (o.a. specifieke lokale behoefte, het belang van een snelle realisatie), een zacht plan niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen.



Figuur 3.1: Omgevingsverordening Noord-Brabant omringend Stedelijk gebied en grondwaterbeschermingsgebied met aanduiding plangebied (rode contour)

Toetsing bestemmingsplan

De ontwikkeling wordt hier getoetst aan de omgevingsverordening Noord-Brabant. Het Grondwaterbeschermingsgebied wordt in paragraaf 4.3 nader beschreven, daarom wordt hier enkel ingegaan op artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

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. In onderhavig project wordt geen invulling gegeven aan de 30-40-30 afspraak, omdat dit project gericht is op een specifieke woonbehoefte. De ontwikkeling van Covida biedt plaats aan het realiseren van specifiek ingerichte appartementen voor zorgbehoevenden, waarbij de differentiatie in 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector lastig te maken is. In het gebouw zullen mensen gaan wonen met een "VG indicatie 3 t/m 6" met recht op verblijf. Het inkomen van de toekomstige bewoners bestaat meestal uit een Wajong en betreffen allemaal 1-persoonshuishoudens. De intentie is daarom om de woningen aan te bieden op de eerste aftoppingsgrens. Daarmee sluiten de woningen naar verwachting nu en in de toekomst op de mogelijkheden van de bewoners. Om deze reden wordt voor dit zacht plan afgeweken van de 30-40-30 regel.

In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een ontwikkeling voor wonen binnen het Stedelijk gebied moet voorzien in het bevorderen van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Het planvoornemen creëert een veilige en gezonde leefomgeving doordat het plan is

opgesteld voor mensen met een verstandelijke beperking. In het plangebied wordt daarom niks gerealiseerd wat een risico kan vormen voor de kwetsbare bewoners. Ook is voldoende groen in het plan voorzien waardoor de leefomgeving gezond is.

Het planvoornemen moet conform de omgevingsverordening ook zorgvuldig ruimtegebruik bevorderen (waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden). In de huidige situatie zijn speelvoorzieningen aanwezig in het plangebied, door de voorgenomen ontwikkeling worden deze niet verwijderd, enkel verplaatst. Het voornemen gaat op deze manier zorgvuldig om met de stedelijke ruimte door rekening te houden met het huidige ruimtegebruik.

De ontwikkeling dient ook optimaal invulling te geven aan de mogelijkheden voor de productie en het gebruik van duurzame energie. Doordat de woonzorgeenheden nieuw gebouwd worden voldoen deze aan de nieuwste richtlijnen in het kader van (bijna) energie neutrale gebouwen.

Daarnaast moet bij de ontwikkeling rekening gehouden worden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. In het plangebied wordt naast de groene inrichting ruimte geboden voor waterberging in de vorm van wadi's. Hierdoor kan hittestress worden tegengegaan en is er voldoende ruimte om regenwater op te vangen.

Volgens de omgevingsverordening moet de ontwikkeling optimaal invulling geven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Door lopen en fietsen daar aantrekkelijk te maken, moeten mensen gestimuleerd worden om niet automatisch de auto te pakken. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden ook paden voor langzaam verkeer aangesloten op de bestaande infrastructuur. Zo voorziet het plan in voldoende mogelijkheden om gebruik te maken van de fiets en in wandelmogelijkheden. Het plan voorziet zo in duurzame mobiliteitsopties.

Ten slotte moet het voornemen bijdragen aan een duurzame, concurrerende economie. Het plan voorziet in een zorgfunctie. Dit is een functie die in de toekomst een steeds belangrijker onderdeel vormt van de economie. De ontwikkeling draagt daarom bij aan een duurzame, concurrerende economie.

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. De Toekomstvisie heeft een doorvertaling gekregen in de Omgevingsvisie. 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.

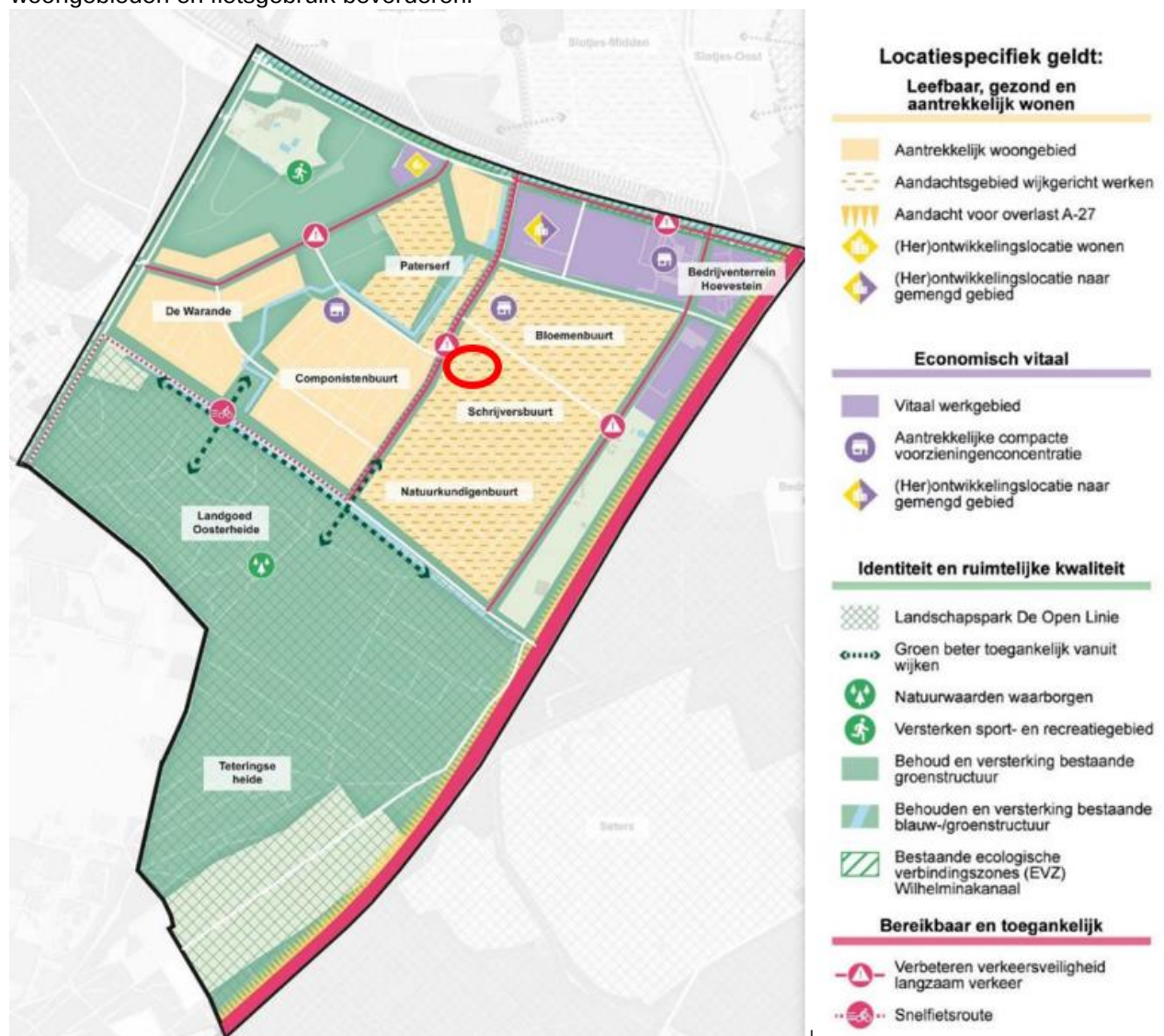
Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- 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 en wijk 'Oosterheide', weergegeven op figuur 3.2. De grootste opgaven voor de wijk Oosterheide zijn:

- Werken aan een leefbare, gezonde en aantrekkelijke wijk, waarbij de 4 buurten in Oosterheide oost prioriteit hebben. Hierbij wordt aan de slag gegaan met een wijkgerichte aanpak, waarvoor een programma opgesteld wordt.
- Vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad.
- Verbeteren verkeersveiligheid.

De locatie heeft daarnaast de specifieke aanduiding "Aandachtsgebied wijkgericht werken" en "Aantrekkelijk woongebied". Verder geldt voor de gehele wijk: voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden, "schoon, heel en veilig", vergroening; groen en water als meekoppelkansen, energieneutraal en klimaatbestendig, autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden en fietsgebruik bevorderen.



Figuur 3.2: Plankaart Omgevingsvisie Oosterheide en omliggend Buitengebied met aanduiding plangebied (rode contour)

Toetsing bestemmingsplan

Voor de wijk Oosterheide is een specifiek aantal opgaven van belang. Hier wordt getoetst hoe de ontwikkeling van de woonzorgeenheden bijdraagt aan de oplossing van deze opgaven. De eerste opgave betreft het werken aan een leefbare, gezonde en aantrekkelijke wijk. Bij de ontwikkeling wordt een groenstrook gerealiseerd en worden bomen opnieuw aangeplant. Op deze manier wordt eventuele

hittestress tegengegaan. Daarnaast wordt een wadi gerealiseerd die naast een waterbergende functie ten tijde van extreme regenval, ook voor aanvulling van het grondwater zorgt. Doormiddel van de groenstrook en de wadi draagt de ontwikkeling bij aan een leefbare, gezonde en aantrekkelijke wijk. Middels onderhavige plan wordt daarnaast duurzame mobiliteit gestimuleerd. Er worden wandel- en fietspaden voor niet-gemotoriseerd verkeer aangelegd en er wordt een berging voor fietsen aangelegd. Door lopen en fietsen aantrekkelijk te maken, worden mensen gestimuleerd om niet automatisch de auto te pakken.

Het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad is een andere opgave die in Oosterheide speelt. De wijk Oosterheide is een wijk waar al diversiteit van de woningvoorraad voorkomt, zowel in woningen, functies als in huishoudens. Door de ontwikkeling wordt de wijk verrijkt met een woonzorgfunctie, hierdoor neemt de diversiteit toe.

Ten slotte is de opgave verkeersveiligheid van belang. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen directe ontwikkeling op het gebied van verkeer. Daardoor heeft de ontwikkeling geen direct effect op deze opgave.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Wonen

Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- **Betaalbaarheid:** Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- **Het sociaal domein:** Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd door de scheiding van wonen en zorg in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning in een zorginstelling zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
- **Duurzaamheid:** Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
- **Bijzondere doelgroepen:** In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
- **Leefbaarheid / Leefomgeving:** De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
- **Flexibiliteit woningbouw:** Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er

gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing bestemmingsplan

Het voornemen om 16 woonzorgeenheden te realiseren is in lijn met een aantal van de hoofdthema's die door de gemeenteraad en de externe partners van belang zijn geacht voor het woonbeleid in Oosterhout. Ten aanzien van het thema betaalbaarheid sluit onderhavige ontwikkeling aan op de wensen en mogelijkheden van de bewoners van deze specifieke zorgontwikkeling. In het gebouw zullen mensen gaan wonen met een "VG indicatie 3 t/m 6" met recht op verblijf. Voor WLZ geïndiceerde boven de 23 jaar geldt de maximale huurgrens niet voor huurtoeslag, voor WLZ-geïndiceerden onder de 23 jaar geldt de jongerengrens niet maar in plaats daarvan de maximale huurgrens wel. Tevens is passend toewijzen binnen dit initiatief van toepassing. Het inkomen van de toekomstige bewoners bestaat meestal uit een Wajong en betreffen allemaal 1-persoonshuishoudens. De intentie is daarom om de woningen aan te bieden op de eerste aftoppingsgrens. Daarmee sluiten de woningen naar verwachting nu en in de toekomst op de mogelijkheden van de bewoners. Ook Het thema 'duurzaamheid' sluit aan op de ontwikkeling. De gemeente Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame woningbouw. De woonzorgeenheden worden volledig nieuw gebouwd, daardoor kan duurzaamheid mee worden genomen in de realisatie. Meer concreet betekent dit dat het gebouw goed geïsoleerd wordt waardoor het energieverbruik beperkt blijft. Ook worden de woonzorgeenheden gebouwd met de intentie om toekomstbestendige woningen te zijn, door flexibiliteit te bieden met de mogelijkheid om de woonzorgeenheden om te zetten naar zelfstandige woningen. Het thema 'bijzondere doelgroepen' is ook van toepassing op de ontwikkeling. De woningen worden gebouwd voor mensen die zorg behoeven.

Dit is een bijzondere doelgroep. Door woonzorgeenheden te realiseren krijgen bijzondere doelgroepen extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk. Het thema 'flexibiliteit woningbouw' sluit hierop aan. Dit thema houdt in dat er gebouwd wordt naar de vraag en dat wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. De woonzorgeenheden worden gerealiseerd, omdat hier vraag naar is vanuit de zorgbehoevende doelgroep. De realisatie is daarmee direct verbonden met de vraag. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via een binnenplanse omgevingsvergunning de zorgwoningen om te zetten naar reguliere woningen wanneer de vraag naar zorgwoningen niet meer toereikend is. Dit is nog een manier waarop de ontwikkeling aansluit op het thema 'flexibiliteit woningbouw'. De realisatie van de 16 woonzorgeenheden is zodoende in lijn met meerdere thema's uit de Woonvisie 2016 – 2021 die voor het woonbeleid in Oosterhout van belang worden geacht.

4.1.3 Verkeer

4.1.3.1 Verkeersafwikkeling

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie voor gemotoriseerd verkeer ontsloten langs de noordzijde via de Jan Luikenstraat. Deze straat is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Verdere ontsluiting loopt via de Melis Stokelaan en de Vondellaan. Voor langzaam verkeer is het plangebied in de bestaande situatie te bereiken via elke richting, aangezien het een open basketbalveld betreft. Langs de oostzijde ligt een solitair fietspad dat aan weerszijden de Melis Stokelaan verbindt. Op circa 500 meter loopafstand van het plangebied ligt langs de Burgemeester Holtropaan de bushalte Zuiderhout, waar buslijnen 226, 230, 325, 326 en 327 langsrijden. Per uur rijden er ongeveer 8 bussen per richting.

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontsloten via het noordoosten. Het langzaam verkeer kan het gebied niet meer bereiken via de zuidzijde van het plangebied door de te realiseren bebouwing.

Verkeersgeneratie

In de bestaande situatie genereert het aanwezige basketbalveldje nagenoeg geen gemotoriseerd verkeer. De verkeersgeneratie van de toekomstige situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". De woonzorgeenheden vallen onder de categorie 'huur, appartement,

midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Het plangebied ligt in 'rest bebouwde kom' en heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'.

Tabel 1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Aantal woningen	Kencijfer minimaal	Kencijfer maximaal	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	16	3,2	4,0	51 mvt/etmaal	64 mvt/etmaal

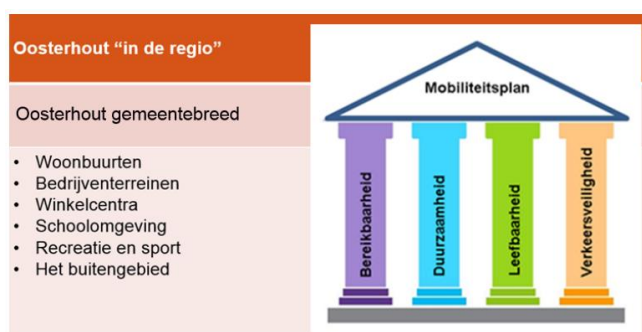
De maximale verkeersgeneratie is 64 mvt/etmaal op een weekdag. Het omliggend wegennet kan dergelijke verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

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.



Figuur 4.1 Mobiliteitsvisie Oosterhout.

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

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied langs de Lodewijk Napoleonlaan en de Jan Luikenstraat. Er is geconcludeerd dat het plangebied goed bereikbaar is voor het gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en het openbaar vervoer. Het gegenereerde verkeer van de plansituatie zal gemakkelijk verwerkt kunnen worden op het omliggende wegennet.

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 zijn om te fietsen en te lopen (om zodoende ook beweging te stimuleren). In de plansituatie is hier rekening mee gehouden met paden voor langzaam verkeer die aansluiten op de bestaande infrastructuur.

Het plangebied is een woongebied. 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. Doordat de voorgenomen ontwikkeling weinig verkeer aantrekt, blijft eventuele overlast van gemotoriseerd verkeer beperkt.

4.1.3.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

Toetsing bestemmingsplan

Volgens de notitie “Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio’s Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost. (2016)” geldt voor percelen aan een erftoegangsweg dat elk willekeurig perceel binnen 2 minuten, gerekend vanaf het verlaten van de dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg, bereikbaar is.

De dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg is de Burgemeester Holtroplaan. Deze weg ligt op 400 meter afstand van het plangebied. Dit is binnen de vastgestelde 2 minuten te bereiken. Het plangebied is daardoor goed te bereiken voor de hulpdiensten.

4.1.3.3 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.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 11.2 en 11.3 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de ‘Nota Parkeernormen 2022’.

Toetsing bestemmingsplan

In de bestaande situatie zijn er geen parkeergelegenheden binnen het plangebied en zorgt het basketbalveldje voor nagenoeg geen parkeerbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een wijziging van de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie. Volgens de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Oosterhout ligt het plangebied binnen Zone B (Overig). Op basis van de Nota Parkeernormen Oosterhout leidt het toekomstige planvoornemen daarmee tot de parkeerbehoefte zoals getoond in tabel 2. Hierin is rekening gehouden met zowel de ontwikkeling Covida als de naastgelegen ontwikkeling Prisma, om een parkeerbalans voor het gebied op te stellen.

Tabel 2 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Functie	Aantal woningen	Parkeer-norm	Aandeel bezoekers	Parkeer-behoefte totaal	Parkeer-behoefte bezoekers
Verpleeg- en verzorgingstehuis Covida	16	0,7	60%	11,2	6,7
Verpleeg- en verzorgingstehuis Prisma	24	0,7	60%	16,8	10,1
Totaal				28,0	16,8

Ten noorden van Covida worden 14 parkeerplekken gerealiseerd, ten noorden van Prisma worden 7 parkeerplekken gerealiseerd en vervallen er twee plekken ten noorden van de Jan Luikenstraat. Deze twee plekken worden rond de Lodewijk Napoleonlaan nieuw gerealiseerd. De totale nieuw gerealiseerde parkeercapaciteit komt hiermee uit op 21 plekken. Rekening houdend met de toekomstige parkeerbehoefte betekent dit dat een parkeervraag van 7 plekken opgevangen dient te worden op het openbaar terrein.

Ten westen van het plangebied liggen 5 parkeerplekken langs de Lodewijk Napoleonlaan. Deze plekken liggen op afstand van de overige functies en worden tot op heden daarom niet gebruikt. Deze parkeercapaciteit wordt daarom opgenomen in de parkeerbalans met het uitgangspunt dat de parkeerdruk van het openbaar terrein niet stijgt tot boven de 85%.

Omdat er met gebruik van de 5 parkeerplekken langs de Lodewijk Napoleonlaan nog geen sluitende parkeerbalans is, is ook gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Hiermee wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het CROW biedt in publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' aanwezigheidspercentages voor de functie Verpleeghuis/verzorgingstehuis per dag van de week. Gebruik wordt gemaakt van een parkeerdrukmeting uitgevoerd in maart 2022. Voor het openbaar terrein zijn de parkeergelegenheden in de straten Lodewijk Napoleonlaan, Jan Luikenstraat en Van Maerianstraat allen direct ten noorden van de ontwikkeling gebruikt. Tabel 3 geeft de parkeerdruk voor deze straten gezamenlijk voor enkele maatgevende momenten.

Tabel 3 Parkeerdrukmeting maatgevende periodes in omgeving

Periode	Werkdagavond	Werkdagnacht	Zaterdagavond
Parkeercapaciteit omgeving	57	57	57
Parkeerdruk omgeving	45 (79%)	46 (81%)	41 (72%)

Tabel 4 geeft de parkeerbalans en de parkeerdruk in de omgeving, waarbij gebruik is gemaakt van de aanwezigheidspercentages. Hierin is te zien dat door de lage aanwezigheidspercentages van het verpleeghuis/verzorgingstehuis op de werkdagavond en werkdagnacht de totale parkeerdruk voor de omgeving daalt. Doordat het aanwezigheidspercentage op zaterdagavond 100% is, stijgt op dit moment de parkeerdruk. De parkeerdruk blijft echter voor alle periodes onder de grens van 85%.

Tabel 4 Toekomstige parkeerdruk omgeving met aanwezigheidspercentages ontwikkeling

Periode	Werkdagavond	Werkdagnacht	Zaterdagavond
Parkeercapaciteit ontwikkeling	21	21	21
Aanwezigheidspercentage verpleeghuis/verzorgingstehuis	50%	25%	100%
Parkeerbehoefte ontwikkeling	14	7	28
Parkeerbalans ontwikkeling	-11 (overschot)	-18 (overschot)	+7 (tekort)
Toekomstige parkeerdruk omgeving	45-11 = 34 (60%)	46-18 = 28 (49%)	41+7 = 48 (84%)

Met deze sluitende parkeerbalans vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.1.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzame wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat men de aarde niet uitput. Om te zorgen voor deze balans 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, wil Oosterhout het nemen van duurzame keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

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

4.1.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie wordt gewerkt aan een samenleving waarin 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 dat 49% van de CO₂ gereduceerd moet zijn 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 naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen 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 is uitgewerkt in de Transitievisie Warmte.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW maakt de gemeente inzichtelijk wanneer zij welke wijken of buurten van het aardgas afkoppelt en de overstap maakt naar duurzame energiebronnen. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is: 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouw plannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

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

Toetsing bestemmingsplan

Onderhavig planvoornemen is een nieuwbouwinitiatief voor de bouw van 16 woonzorgeenheden. Deze woningen worden geheel aardgasvrij gebouwd en sluiten aan bij de uitgangspunten van de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW). Het planvoornemen wordt daarnaast gebouwd conform de voorwaarden uit het Bouwbesluit. Het plan is daarmee in lijn met het van toepassing zijnde duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout.

4.1.4.2 Circulariteit

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

Toetsing bestemmingsplan

Het planvoornemen wordt ontwikkeld door Thuisvester in samenwerking met de gemeente Oosterhout. Deze partijen gebruiken lokale kennis in de verdere ontwikkeling van de plannen en houden waar mogelijk richting uitwerking van het uitvoeringsontwerp rekening met kansen in het kader van circulariteit. Thuisvester experimenteert met de thema's biobased en circulariteit. In ontwikkelingen van Thuisvester wordt modulaire houtbouw toegepast in tinyhouse concepten, maar ook gestapelde bouw. Thuisvester volgt actief de markt van circulaire materialen en bekijken of we regionaal kunnen samenwerken om circulariteit in onderhoud en renovatie een plek te geven, bijvoorbeeld door te participeren of opzetten van een gebruikte materialenbank."

4.1.4.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook 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.

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

Specifiek voor het thema Water (infiltratie, berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.3.2.

Toetsing bestemmingsplan

In de huidige situatie is een deel van het plangebied verhard (basketbalveld). Als gevolg van het planvoornemen wordt het aandeel verhard oppervlakte vergroot. Het is van belang dat deze toename in verhard oppervlak de lokale wateroverlast ten tijde van piekneerslag niet verergert. Gezamenlijk met de Covida-ontwikkeling door Thuisvester realiseert de gemeente Oosterhout een groenstrook, waarbinnen ook wordt voorzien in aanvullende waterberging in de vorm van wadi's. Op deze manier is geen sprake van een verergering van de lokale wateroverlast ten opzichte van de huidige situatie. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Bomen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van hittestress in de stedelijke omgeving. Voor de bouw van de Covida-ontwikkeling wordt een deel van de bestaande bomen verwijderd. Voor het kappen van bomen op gemeentelijke grond is de compensatierichtlijn van toepassing. In dit project is nog de oude compensatierichtlijn van toepassing, omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage

wordt gelegd. Gezien het feit dat de locatie onderdeel is van de wijkgroenstructuur moeten alle te vellen bomen ten minste 1 op 1 gecompenseerd worden met nieuwe bomen met een levensverwachting van tenminste 60 jaar binnen de wijkgroenstructuur, zie ook paragraaf 4.2. Plaatselijk kan op korte termijn enige verslechtering plaatsvinden ten aanzien van hittestress, omdat niet alle bomen 1-op-1 op exact dezelfde locatie gecompenseerd worden. Echter, ten opzichte van de huidige situatie worden de nieuwe bomen beter gespreid en volledig gecompenseerd elders in de groenstrook binnen de wijk. Hiermee is de verwachting dat er op wijkniveau geen significante verslechtering plaatsvindt ten aanzien van hittestress. Daarnaast zorgt de wadi, naast een waterbergende functie ten tijde van extreme regenval, ook voor een aanvulling van het grondwater. Hiermee helpt de wadi lokaal droogte tegen te gaan. De wadi heeft ten slotte ook een natuurlijk verkoelend effect op de omgeving.

4.2 Groen

4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden zijn bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. De Wet Natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden.

Toetsing bestemmingsplan

Het optreden van directe effecten, zoals verstoring door oppervlakteverlies, geluid, licht, trilling of optische verstoring, en indirecte effecten, zoals vernatting, verdroging, verontreiniging of verzilting kan als gevolg van de afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten². Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ulvenhoutse Bos', op circa 8 kilometer ten zuiden van het plangebied (zie afbeelding 4.2). Op iets grotere afstand (circa 9,4 km) ten noorden van het plangebied, ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Overige Natura 2000-gebieden (onder andere 'Langstraat', 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen') bevinden zich op grotere afstand (> 9,5 km) van het plangebied.

Effecten van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, dit komt aan bod in paragraaf 4.5.1.2 thema stikstof.



Figuur 4.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

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.

² Witteveen+Bos (10 mei 2023). Quickscan Natuur Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan, referentienummer: 134222/23-008.069

Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan

Een quickscan natuur³ (opgenomen in bijlage III) heeft uitgewezen dat het plangebied niet grenst aan een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 670 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied maakt daarmee geen deel uit van het NNN Noord-Brabant (NNB), waardoor ruimtebeslag van het voornemen op het NNN op voorhand is uitgesloten. In de provincie Noord-Brabant is externe werking ten aanzien van het NNN ook een toetscriterium. Echter is gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen NNN-gebieden en het tussenliggende gebied uitgesloten dat een significante verstoring optreedt. Een nadere procedure in de vorm van een ‘Nee, tenzij-toets’ is niet noodzakelijk waardoor belemmeringen vanuit provinciaal natuurbeleid niet aan de orde zijn.

Gemeentelijk groen beleid

In juli 2023 is het beleidskader Blauw-GroenStructuurvisie en Beleidskader bomencompensatierichtlijn 2023 vastgesteld. Hierbij is opgenomen in het beleidskader bomencompensatierichtlijn 2023, dat er voor woningbouwprojecten waarbij het bestemmingsplan voor 1-1-2024 ter inzage wordt gelegd met de oude compensatierichtlijn gewerkt mag worden. Dit geldt niet voor het beleidskader blauw-groenstructuurvisie.

Onderhavig bestemmingsplan zal voor 1-1-2024 als ontwerp ter inzage gelegd. Hiermee is nog het ‘oude’ bomencompensatiebeleid (d.t.t. 2011) van toepassing op deze ontwikkeling.

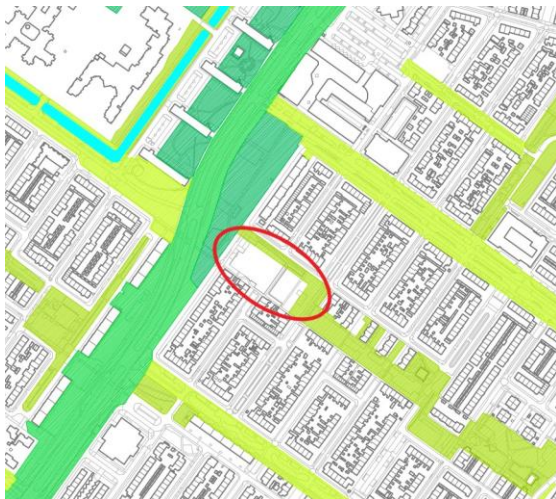
Blauw-GroenStructuurvisie 2023

De groenstructuur is de ruimtelijke en functionele samenhang van groenelementen tot lijnen en vlakken, waarmee verbindingen ontstaan in en tussen wijken, door de gehele stad en die aantakken op en doorlopen in het buitengebied. In dit document wordt onderscheidt gemaakt tussen hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur.

De bescherming van de hoofdgroenstructuur en blauwe structuur is zwaar. Aantasting moet worden voorkomen en verkleining van de structuur mag niet plaatsvinden. In de wijkstructuren zijn in principe ontwikkelingen toegestaan mits die het ruimtelijke beeld en de functionaliteit niet schaden. De mate

³ Witteveen+Bos (10 mei 2023). Quickscan Natuur Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan, referentienummer: 134222/23-008.069

waarin bescherming en sturing mogelijk is hangt af van de huidige en toekomstige eigendomssituatie. In figuur 4.3 is te zien dat de projectlocatie deels onderdeel is van de wijkgroenstructuur.



Figuur 4.3: Kaart van de wijkgroenstructuur met daarin de planontwikkellocatie aangegeven (gemeente Oosterhout, mei 2023).

Toetsing bestemmingsplan

In het ontwerp is de keuze gemaakt om bestaande kwalitatieve bomen te behouden, bomen en struiken aan te planten en wadi's aan te leggen. Daarbij wordt het gehele groenstrook langs de Jan Luikenstraat als een geheel ontworpen. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van de doorlopende verbinding tussen de groenstructuur van de Lodewijk Napoleonlaan en Jan Luikenstraat. Daar waar de toevoeging van de zorgwoningen zijn voorzien, maken geen onderdeel uit van de wijkgroenstructuur (zie figuur 4.3). Langs de zuid-oostgevel van Covida vindt met de realisatie van het gebouw plaatselijke versmalling van de groenstrook plaats, waarbij anderzijds tussen het nieuwe gebouw van Prisma en de Jan Luikenstraat plaatselijke verbreding plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de bestaande groenstructuur voldoende in tact laat en bijdraagt aan een algehele kwaliteitsverbetering van de openbare groenstructuur.

Beleidskader bomencompensatie 2011

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

In de bomencompensatierichtlijnen staan de volgende uitgangspunten beschreven:

- In principe niet kappen/vellen tenzij dit na zorgvuldige afweging van belangen en waarden is besloten. Dit is het “nee tenzij” principe.
- De compensatierichtlijn is van toepassing op bomen in openbaar gebied en de gemeente eigenaar is of eigenaar wordt van (een deel) het terrein waar de herontwikkeling plaats zal vinden.
- Compensatie van velling in de groenstructuur vindt in principe 1:1 binnen de groenstructuur plaats met bomen die een levensverwachting van ten minste 60 jaar hebben.
- In wijken en buurten waarin op dit moment weinig openbaar groen en/of bomen aanwezig zijn, geldt een hogere compensatienorm dan in gebieden waar reeds veel groen aanwezig is.
- Bij compensatie moet de nieuwe groeiplaats te minste gelijkwaardig zijn. De richtlijnen uit de LIOR zijn hiervoor leidend.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn

toegestaan (ontwikkeling). Per 21 juli 2023 is de velvergunning voor grotere bomen (dikker dan Ø 0,20m) afgeschaft, behalve voor monumentale bomen. Voor monumentale bomen blijft een velvergunning vereist.

Toetsing bestemmingsplan

Boom Effect Analyse

Voor de herontwikkeling is een boom effect analyse (BEA) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het hele terrein inclusief het grondgebied van Prisma, Covida en de openbare groenstrook. Hieruit kwam naar voren dat er op de ontwikkellocatie relatief veel bomen aanwezig zijn van slechte kwaliteit. Op basis van dit onderzoek is een strategische afweging gemaakt over de positionering van de wadi, wandelpaden en parkeerstrook. Het uitgangspunt van het ontwerp is om zoveel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden.

Bomencompensatie

In het plangebied zijn geen monumentale bomen gelegen. Ten behoeve van de herontwikkeling moeten in totaal 25 bomen geveld worden op huidige en toekomstige gemeentegrond. Omdat de locatie onderdeel is van de wijkgroenstructuur moeten deze bomen 1 op 1 gecompenseerd worden binnen de wijkgroenstructuur met bomen met een levensverwachting van minimaal 60 jaar. Tabel 5 en afbeelding 4.4 laten een overzicht zien van de compensatieopgave. Zeven bomen worden buiten de projectlocatie elders in de wijkgroenstructuur gecompenseerd, afbeelding 4.5 laat deze locaties zien. In totaal worden hiermee alle te vellen bomen gecompenseerd.

Tabel 5 aantallen bomencompensatie

	Aantal bomen
Te vellen bomen op huidige gemeentegrond	19
Te vellen bomen op toekomstige gemeentegrond (totaal)	25 (19 huidig + 6 nieuwe situatie)
Compensatie verplichting 1:1	25
Te compenseren binnen plangrens	18
Te compenseren elders in wijkgroenstructuur	7



Figuur 4.4: DO ontwerptekening met daarin de locaties voor de nieuw te planten bomen binnen het ontwikkelgebied (Gemeente Oosterhout, oktober 2023).



Figuur 4.5: Locatie voor compensatie van 7 bomen in de groenstructuur ter plaatse van de Ranonkelstraat in Oosterheide (gemeente Oosterhout, oktober 2023).

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in het plan voldoende rekening is gehouden met de mogelijkheden van het behoud van bestaande bomen en compensatie van bomen binnen de projectlocatie en elders in de groenstructuur van de wijk. Door middel van het compensatieplan wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels.

4.2.2 Soortenbescherming

Wet natuurbescherming

Onder de Wet natuurbescherming bestaat de soortenbescherming uit drie beschermingsregimes: een beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en 'Andere soorten' (art. 3.10). Voor ieder van deze regimes gelden afzonderlijke verbodsbepalingen. Als er sprake is van een overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten is een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Zorgplicht

In artikel 1.11 lid 1 en lid 2 van de Wet natuurbescherming is de zorgplicht beschreven: 'Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor in het wild levende dieren en hun directe leefomgeving. Eenieder laat handelingen na, waarvan redelijkerwijs te vermoeden is, dat ze nadelig zijn voor in het wild levende dieren. Als dat nalaten in redelijkheid niet gevergd kan worden, dienen de gevolgen van dat handelen voor die dieren zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt te worden'. De zorgplicht geldt altijd.

Toetsing bestemmingsplan

Om de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in of rondom het plangebied vast te kunnen stellen is een bureaustudie en een verkennend veldbezoek uitgevoerd⁴, deze is opgenomen in bijlage III. De bureaustudie bestaat uit het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en een in 2020 uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming in het kader van de sloop van de destijds aanwezige bebouwing binnen het plangebied. Aanvullend hierop zijn, als daar aanleiding voor was,

⁴ Witteveen+Bos (10 mei 2023). Quickscan Natuur Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan, referentienummer: 134222/23-008.069

verspreidingsatlassen, internetbronnen en de op internet vrij verkrijgbare verspreidingsgegevens geraadpleegd. Ter verificatie van, en als aanvulling op, de bureaustudie is een veldbezoek uitgevoerd op 18 april 2023.

Op basis van de biotoopeisen van beschermde soorten, het veldbezoek en de resultaten van de bureaustudie is bepaald of beschermde soorten leefgebied kunnen vinden in en nabij het plangebied en of daar nader onderzoek naar nodig is. Aan de hand van de geplande werkzaamheden en de verstoringgevoeligheid van soorten is vervolgens bepaald of negatieve effecten kunnen optreden, en of er sprake is van een overtreding van de Wnb.

Voor drie soorten bestaat een kans op overtreding van de Wnb: vleermuizen, vogels met een jaarrond beschermd nest en algemene broedvogels.

Voor vleermuizen is er een overtreding van de Wnb indien essentieel foerageergebied wordt vernietigd, foeragerende/overvliegende vleermuizen worden verstoord of verblijfplaatsen in de omgeving worden verstoord. Door de volgende mitigerende maatregelen te treffen is geen vervolg onderzoek nodig en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd conform de Wnb:

- werkzaamheden overdag uitvoeren en gebruik maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer, en;
- werkwijze hanteren met een lage verstoring (niet of aangepast heien of trillen)

Voor vogels met een jaarrond beschermd nest is er een overtreding van de Wnb indien nestplaatsen van de huismus worden verstoord, nestplaatsen van de gierzwaluw worden verstoord of essentiële functionele leefomgeving van de huismus verloren gaat. Door de volgende mitigerende maatregelen te treffen is geen vervolg onderzoek nodig en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd conform de Wnb:

- werkwijze hanteren met een lage verstoring (niet of aangepast heien of trillen);
- bestaande (struik)vegetatie gedeeltelijk behouden;
- werkzaamheden uitvoeren in de periode september - maart (wanneer geen gierzwaluwen aanwezig zijn).

Voor algemene broedvogels is er een overtreding van de Wnb indien broedparen worden verstoord. Door de volgende mitigerende maatregelen te treffen is geen vervolg onderzoek nodig en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd conform de Wnb:

- buiten het broedseizoen werken;
- werkzaamheden voor het broedseizoen inzetten en continu doorwerken;
- of plangebied ongeschikt maken voor broedvogels;
- vrijgave door deskundig ecooloog.

Wanneer deze mitigerende maatregelen worden toegepast wanneer nodig vormt het aspect groen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Water

4.3.1 Europees Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen.

Daarnaast gaat het Europees beleid uit van het 'standstill' principe dat bij veranderingen de waterhuishoudkundige of ecologische situatie in een gebied enkel gelijk blijft of verbetert. Deze mag dus niet verslechteren.

4.3.2 Nationaal beleid

Het nationaal beleid is uiteengezet in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027. Dit beleid vindt een verdere meer gebiedsgerichte uitwerking in het Deltaprogramma en het Besluit lozen buiten

inrichtingen (Blbi). Wet- en regelgeving op nationaal niveau ten behoeve van water is vastgelegd in de Waterwet. De Waterwet zal per 1 januari 2024 vallen onder de Omgevingswet en daarin worden opgenomen.

Nationaal Waterprogramma

Het nationaal beleid voor het beheer van Rijkswateren is uiteengezet in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027. Het Nationaal Waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Wet- en regelgeving op nationaal niveau ten behoeve van water zijn vastgelegd in de Waterwet. De Waterwet zou per 1 juli 2022 vallen onder de Omgevingswet en daarin worden opgenomen. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is echter uitgesteld naar 1 januari 2024. De Waterwet beschrijft het functioneren van het watersysteem. Ook bepaalt de Waterwet wie verantwoordelijk is voor welk watersysteem en welke taken daarbij horen. In het kader van de Waterwet dient er een watertoets te worden uitgevoerd. Wanneer er aanpassingen worden gedaan aan het watersysteem moet er een vergunning worden aangevraagd waarin is aangetoond dat het toekomstige systeem geen negatieve effecten heeft. Naast de Waterwet is de Wet Milieubeheer van belang. De Wet milieubeheer is in het kader van de watertoets van toepassing op lozingen en de gemeentelijke inzameling van afvalwater. Ook deze wet zal per 1 januari 2024 worden opgenomen in de Omgevingswet.

Deltaprogramma

In het Deltaprogramma worden de onderwerpen waterveiligheid, zoetwater en klimaatadaptatie beschreven. Klimaatverandering is ook een terugkerend thema in het Deltaprogramma 2023, waarbij in het nieuwe Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie in het bijzonder wordt benadrukt dat er aandacht is voor het vasthouden van zoet hemelwater in of nabij stedelijke omgeving en het kunnen bergen/verwerken van extreme regenval. Het Deltaprogramma 2023 beschrijft onder andere de voortgang sinds de komst van het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie in 2021. Hierin is aangegeven dat gemeenten aan de slag moeten met het uitvoeren van stresstesten, het voeren van risicodialogen en het opstellen van uitvoeringsprogramma's. Klimaatadaptatie moet niet als een op zichzelf staande opgave worden uitgewerkt. Juist met de andere ruimtelijke opgaven is het van belang dat klimaatadaptatie een meer normatief en verplichtend karakter moet krijgen.

Besluit lozen buiten inrichtingen

Op nationaal niveau is daarnaast het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen (Blbi) van belang. Het Blbi bevat regels voor het lozen van water buiten inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm). Hierbij geldt dat de regels voor:

- indirecte lozingen en lozingen op rioolstelsels gebaseerd zijn op de Wm;
- directe lozingen op of in de bodem gebaseerd zijn op de Wet bodembescherming;
- directe lozingen op het oppervlaktewater gebaseerd zijn op de Waterwet.

Volgens het Blbi artikel 3.3 is het infiltreren van hemelwater in de bodem toegestaan. Het bevoegd gezag is gebruikelijk de gemeente maar kan verschillen. Gezien er voor deze locatie sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied is de omgevingsdienst het bevoegd gezag voor het lozen van water op de bodem.

De afstroming van hemelwater van wegen betreft eveneens een lozing. Hierbij is vanuit het Blbi de voorkeursvolgorde van lozen is van belang:

- 1 infiltratie in de bodem;
- 2 lozing in oppervlaktewaterlichamen die geen bijzondere bescherming behoeven;
- 3 lozing op regenwaterriolering;
- 4 lozing in oppervlaktewater die een bijzondere bescherming behoeven.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap 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 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het waterschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft geen goedkeuringsbevoegdheid meer voor de watertoets en bestemmingsplannen. Wel is het provinciaal waterbeleid van belang voor het watertoetsproces. Het waterbeleid van de Provincie Noord-Brabant is opgenomen in de visie Klimaatadaptatie en het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP). Dit is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Naast het provinciaal waterbeleid is wet en regelgeving vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening.

Visie Klimaatadaptatie

In de visie Klimaatadaptatie komen verschillende thema's aan bod, zoals een robuust systeem, wateroverlast door extreme neerslag, watertekort en verdroging ondanks veel fluctuatie en samenwerking met andere partijen zoals waterschappen en gemeenten.

De provincie Noord-Brabant stimuleert gemeenten onder andere via subsidieregelingen om de stresstesten en adaptatiedialogen uit te voeren. Zelf voert zij ook een provinciale stresstest uit.

De inspanning om aan de huidige normen voor wateroverlast door extreme neerslag te voldoen wordt groter. Tegelijkertijd is er sprake van droogte en wanneer dit vaker voorkomt of langduriger voorkomt spreekt men van verdroging. Het tegengaan van verdroging is noodzakelijk voor waterafhankelijke functies.

Hiervoor wordt het watersysteem volgens de volgende principes benaderd:

- 1 Er wordt niet meer water onttrokken aan het oppervlaktewater, ondiepe en diepe grondwater dan er ook wordt aangevuld;
- 2 Het (regen)water in hoger gelegen gebieden wordt niet afgevoerd, maar wordt vastgehouden in de bodem en infiltreert naar het grondwater;
- 3 Lager gelegen terreinen en gebieden zijn structureel natter en hebben hogere peilen of grondwaterstanden dan hoger gelegen gedeelten. Ontwatering zorgt immers voor de afvoer van water van hoger gelegen gebieden en is daarom niet wenselijk;
- 4 Als er extreme weersituaties zijn (piekbuien, droogte) ontstaan minder, minder snel of minder ernstige overlast of schade, omdat het systeem "ruimte" biedt om de pieken op te vangen. Dit kan gaan om ruimte in oppervlakte, bodem en tijd;
- 5 Waterkwaliteit is overal op orde om geschikt te zijn voor de functies die water nodig hebben.

Regionaal Water en Bodem Programma

In het Regionaal Water en Bodem Programma wordt de volgende ambitie gesteld: 'Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.'

De oplossing voor woningbouwopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht. Een juiste klimaatadaptieve inrichting biedt mogelijkheden om steden en dorpen leefbaarder en gezonder te maken, dit heeft effect op het watersysteem.

In het RWP zijn zeven handelingsprincipes aangewezen:

- 1 Watervoorraad in balans: zowel het ondiepe als het diepe grondwater is voldoende;
- 2 Elke druppel telt: zoveel mogelijk water vasthouden;
- 3 Niet alles kan overal: grondgebruik is volgend op wat het water- en bodemsysteem aan kan;
- 4 Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
- 5 Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- 6 Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk voor het voorkomen van watervervuiling en verstoring van bodemprocessen die leiden tot een verminderde kwaliteit. (De vervuiler betaalt.);
- 7 Circulair denken en doen.

Interim Omgevingsverordening (IOV)

In de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant zijn, voort sortierend op de Omgevingswet en de Omgevingsverordening de volgende 6 verordeningen vervangen:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet;
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet.

Uit de kaartbank van de Provincie Noord Brabant blijkt dat een deel van Oosterhout, waaronder ook de Lodewijk Napoleonlaan, in de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied ligt. Hierdoor is de regelgeving ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied van toepassing. Dit betekent voor dit planvoornemen samengevat:

- Dat de watertoetsprocedure niet alleen door het waterschap en de gemeente getoetst wordt, maar ook door de omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant;
- Dat het hemelwater dat afstroomt van de wegen alleen geïnfiltreerd mag worden met een voldoende zuiverende voorziening. De zuiverende voorziening (zoals bodempassage) dient een voldoende luthum- en humusgehalte in de bodem te hebben);
- Dat indien hemelwater richting een watergang afstroomt, het een watergang dient te betreffen zonder infiltrerende werking;
- Dat een parkeervoorziening op onverhard terrein of op infiltratieverharding is niet toegestaan, tenzij er een voldoende zuiverende voorziening wordt toegepast.

De volgende activiteiten of handelingen zijn in Grondwaterbeschermingsgebied zijn toegestaan maar meldingsplichtig:

- het bedrijfsmatig gebruiken of aanwezig hebben van een potentieel schadelijke stof;
- het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van drie meter of meer;
- het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen op of in de bodem;
- het lozen van afstromend hemelwater van verharde wegen op of in de bodem;
- het inrichten of hebben van een parkeerterrein;
- het (laten) gebruiken van gronden voor een evenement;
- het toepassen van grond of baggerspecie.

Het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld is in Grondwaterbeschermingsgebied toegestaan tot de diepte zoals weergegeven op de kaart, in verschillende volgende gevallen. De gevallen die mogelijk relevant zijn voor het plan, zijn hier overgenomen:

- het uitvoeren van grond- of funderingswerken, anders dan boringen, waarbij:
 - na graafwerkzaamheden het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste 3 m onder het oude maaiveld volgens het oorspronkelijke bodemprofiel;
 - voor het inbrengen van palen alleen gebruik gemaakt mag worden van:
 - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet, of;
 - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is of grondverdringend wordt ingebracht,
 - of schroefpalen;
- de aanleg van kabels en leidingen, uitgezonderd een buisleiding;
- er overeenkomstig artikel 6.9 van de IOV startmelding is gedaan.

Het is in Grondwaterbeschermingsgebied toegestaan afstromend hemelwater van gebouwen en wegen op of in de bodem te lozen als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan en daarvoor een melding is gedaan overeenkomstig artikel 6.10:

- er sprake is van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening, of;
- als het water afstroomt via een watergang zonder infiltrerende werking.

In aanvulling op artikel 6.10 bevat een melding:

- een verantwoording dat de activiteit geen schade toebrengt aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater;
- de wijze waarop de voorzieningen worden beheerd en de gevolgen voor het milieu worden gemonitord.

In afwijking van het eerste lid geldt alleen een plicht tot het doen van een startmelding overeenkomstig artikel 6.9, als er geen schadelijk uitloogbaar (bouw)materiaal is gebruikt.

Als schadelijk uitloogbaar (bouw)materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:

- zink, lood, koper;
- gewolmaniseerd hout;
- teerbitumen.

Het is in Grondwaterbeschermingsgebied toegestaan afstromend hemelwater van verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer in of op de bodem te lozen, als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan en daarvoor een melding is gedaan overeenkomstig artikel 6.10:

- er sprake is van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening;
- het water afstroomt via een watergang zonder infiltrerende werking.

Gemeente Oosterhout

Het beleid van de gemeente Oosterhout is vastgelegd in het water- en rioleringsplan 2017-2021 (opnieuw vastgesteld op 23 november 2021 voor de komende periode). Daarnaast kent de gemeente Oosterhout ook een afvalwaterverordening

In het water- en rioleringsplan 2017-2021 van de gemeente staat beschreven dat er 70 mm neerslag op eigen terrein geborgen moet worden indien er een open bergingsvoorziening wordt aangelegd, zoals

een wadi. Hierbij mag er vanuit de berging geen water tegen de panden staan. Indien er een ondergrondse bergingsvoorziening wordt aangelegd zoals, waterpasserende verharding met waterberging in de fundering, wordt er gerekend met 40 mm berging.

Dit geldt voor de totaal aanwezige verharding, blijkt uit bijlage IV van het water en rioleringsplan. Bij de berekening van de bergingseis kan het huidige bebouwde oppervlakte dus niet in mindering worden gebracht. De 70 mm berging voor nieuwbouw is het gemeentelijk beleid ten aanzien van klimaatadaptatie. Verdere regelgeving ten aanzien van nieuwbouw is specifiek in bijlage 5 van het water- en rioleringsplan opgenomen.

Indien er een groen dak wordt aangelegd mag er gerekend worden met 20 mm berging

Toetsing bestemmingsplan

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een watertoets doorlopen. Deze watertoets is bijgevoegd in bijlage IV. Op basis van deze watertoets worden de volgende conclusies getrokken:

- de ontwikkeling van Covida zorgt voor een lokale verhardingstoename. Op grond van eisen van de gemeente Oosterhout dient er gecompenseerd te worden voor de verhardingstoename, vanwege de versnelde afvoer van hemelwater. De compensatie-opgave wordt ingevuld middels wadi's die ook worden ingezet om de verhardingstoename van de naastgelegen ontwikkeling Prisma te compenseren. De watercompensatie van de ontwikkeling Prisma en de ontwikkeling Covida worden dan ook als een geheel beschouwd. Het aanleggen van voldoende waterberging middels wadi's is juridisch geborgd in de regels (artikel 10,4) van dit bestemmingsplan;
- voor de totale hoeveelheid afwaterend oppervlak van 4.537 m² is 318 m³ waterberging nodig. In de wadi's inclusief de lager gelegen groencontour is 340 m³ beschikbaar. Daardoor is er een bergingsoverschot van 22 m³;
- het aanleggen van een wadi zorgt voor een aanvulling van het grondwater. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente en provincie;
- het is van belang om het groen in en rond de wadi aan te passen op het gebruik. Hiermee kan worden voorkomen dat de bodem dicht slijt en tevens is het van belang dat de beplanting weerbaar is voor het voor korte periode in het water staan. Daarnaast ligt de bodem van de wadi's lager dan het bestaande maaiveld en daarmee dicht op de grondwaterstand. Ook dit moet in acht worden genomen bij het inrichten van de beplanting in de wadi's;
- het is van belang om met de omgevingsdienst in gesprek te gaan over het infiltreren van hemelwater in relatie tot het grondwaterbeschermingsgebied. Het is van belang om de wadi aan te leggen met een bodem met een voldoende hoog humus-/lutumgehalte ten behoeve van een zuiverende werking;
- het is van belang om bij de aanleg rekening te houden met het gebruik van uitlogende materialen. Deze dienen achterwege te worden gelaten.

Wanneer in de fysieke uitwerking en aanplanting van de groenstrook rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten, vormt het aspect 'water' geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Cultuur

In deze paragraaf worden cultuurhistorische, archeologische of anderszins waardevolle eigenschappen van het plangebied beschreven.

4.4.1 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 in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het

gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.4.1.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Toetsing bestemmingsplan

Deze locatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 0,5 m en groter dan 100 m² een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van het gebied beschreven staan. Aangezien de voorgenomen planontwikkeling deze grenzen overschrijdt is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door Archol is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie⁵. Dit onderzoek is in bijlage V opgenomen. Het doel van het bureauonderzoek was het opstellen van gespecificeerde archeologische verwachtingen en het bepalen van de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de bekende en verwachte archeologische waarden voor het plangebied. Deze verwachting is getoetst met een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het laat paleolithicum tot ijzertijd in het gehele plangebied. Aan de hand van historisch kaartmateriaal is echter vastgesteld dat, door het gebruik van het plangebied in de 19e en 20ste eeuw voor bosbouw, weidegebied en nieuwe woonwijk, de eventueel aanwezige archeologische resten voor een groot deel verstoord zijn geraakt.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen ondersteunen deze bevindingen. De aangetroffen bodemprofielen wijzen op een vlakdekkende en volledige versterking van het natuurlijke bodemprofiel. Deze gemiddelde versterkingsdiepte bedraagt 65 cm, waardoor (in situ) vindplaatsen uit de steentijden en ondiepe sporen uit latere archeologische perioden niet meer verwacht hoeven te worden. Restanten van diepere sporen uit de prehistorie (landbouwperioden) kunnen echter niet worden uitgesloten. De aangetroffen bodemprofielen wijzen echter op een relatief hoge grondwaterstand en een lage ligging van het natuurlijke oppervlak. Daarmee is het gebied vermoedelijk maar weinig aantrekkelijk geweest voor bewoning in de prehistorie en kan de archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld.

Doordat de archeologisch verwachtingswaarde dermate laag is wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding online via ARCHIS of het vondstmeldingsformulier).

Vanwege de relatief natte context en de aangetroffen versterking is de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden klein. Geadviseerd wordt om de Archeologische Monumentenzorg af te ronden en het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' in het vigerend bestemmingsplan wordt daarom verwijderd.

⁵ Archol (11 november 2022). Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Lodewijk Napoleonlaan 71A te Oosterhout, referentienummer: 583.

Wanneer men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456).

4.4.2 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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 4.6.



Figuur 4.6: Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (uitsnede plangebied en omgeving).

Toetsing bestemmingsplan

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied en voor nagenoeg de gehele wijk Oosterheide geen cultuurhistorische waarden opgenomen. Dit planvoornemen heeft dan ook geen negatief effect op lokale en regionale cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

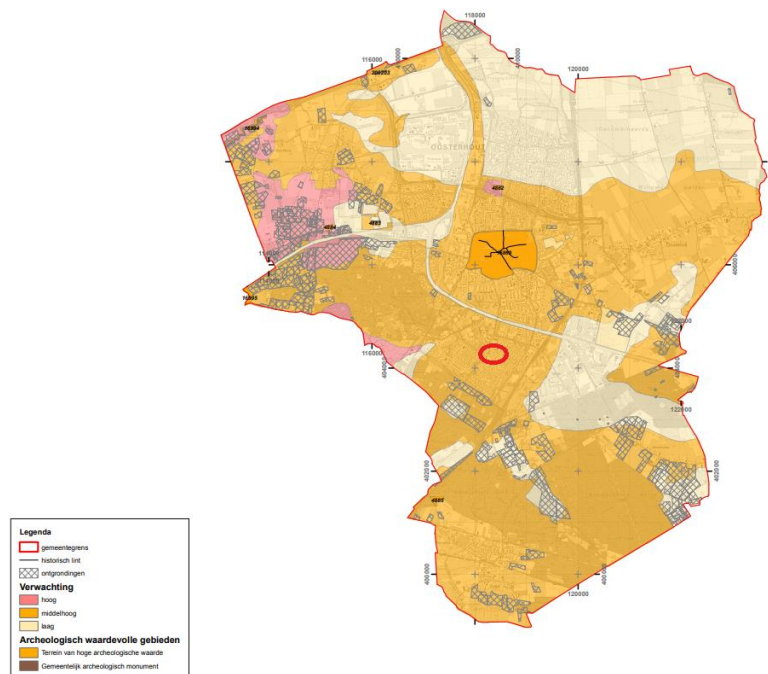
Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied en de omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze hoeven daarom niet te worden meegewogen in de planvorming. Hoewel cultuurhistorie als volwaardig belang is meegenomen bij de ruimtelijke inrichtingsplannen speelt het bij deze ontwikkeling geen rol.

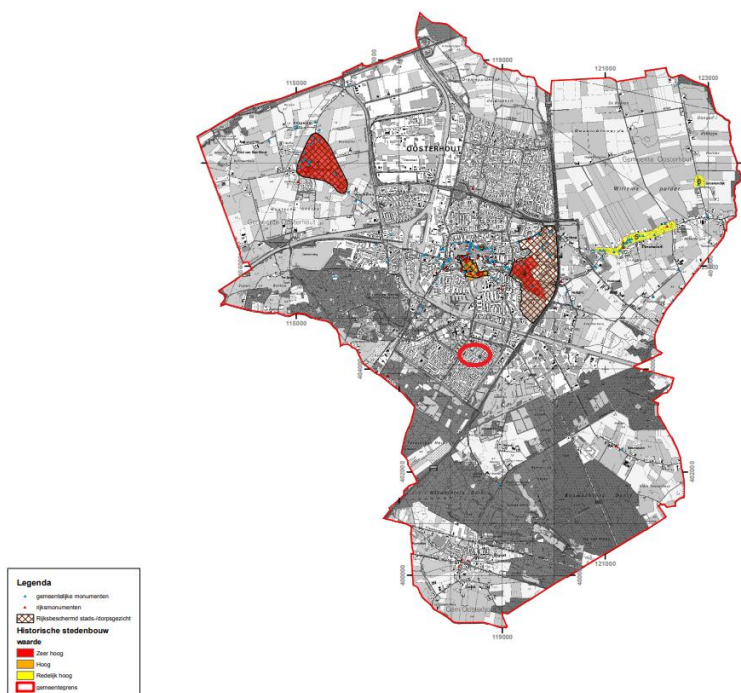
4.4.3.1 Erfgoedkaart

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. Op basis van de Erfgoedkaart is een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).



Figuur 4.7: Gemeentelijke Erfgoedkaart Archeologische verwachtingswaarden.



Figuur 4.8: Gemeentelijke Erfgoedkaart Monumenten en stedenbouwkundige functies.

Toetsing bestemmingsplan

Aan de hand van de gemeentelijke Erfgoedkaart, zoals weergegeven op figuur 4.7, is het vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In paragraaf 4.4.1.1 is echter aangegeven dat er op basis van archeologisch onderzoek geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn in het voor het plangebied en voor nagenoeg de gehele wijk Oosterheide geen cultuurhistorische waarden opgenomen, dit is weergegeven op figuur 4.8.

Daarnaast is de bebouwing in het plangebied niet aangewezen als monument. De gemeentelijke Erfgoedkaart signaleert daarmee geen mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;
- een project draagt alleen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project leidt per niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

De Wet milieubeheer (Wm) geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden. Deze grenswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³.

Om te kunnen beoordelen of de grenswaarden gesteld in de Wm worden overschreden, moeten de achtergrondconcentraties (wat zijn de concentraties zonder de ontwikkeling) en de verwachte bijdrage van het project (hoeveel komt er qua concentraties bij) worden onderzocht.

Toetsing bestemmingsplan

De algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar 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. Het besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde: Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Via de NIBM-tool, zie figuur 4.9, is berekend dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		64
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.9. NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. In de monitoringstool zijn de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer opgenomen. Uit de monitoringstool volgt dat zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruim onder de grenswaarden liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ hoger is dan 50 microgram per kubieke meter ligt ook ruim onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Dit geldt ook voor de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5}. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.5.1.1 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) verbiedt om binnen 300 meter van de rand van een snelweg of binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg bij (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit nieuwe scholen, kinderdagverblijven, bejaarden-, verzorgings- of verpleeghuizen te realiseren.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn dus een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Toetsing bestemmingsplan

In tegenstelling tot normale woningen vallen zorgwoningen onder de gevoelige bestemmingen. De 16 woonzorgenheden en het bijbehorende terrein worden daarom aangewezen als gevoelige bestemming.

De dichtstbijzijnde autosnelweg, de A27, ligt op circa 700 m afstand van de projectlocatie. De N631 - Vijf Eikenweg - Noord-Brabant is de dichtstbijzijnde provinciale weg en ligt op circa 1.000 m van de projectlocatie. Ondanks dat de ontwikkeling een gevoelige bestemming is, liggen de wegen op dermate grote afstand van het plangebied dat de luchtkwaliteit eisen uit het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing zijn. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.1.2 Stikstof

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, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase. 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 geen toename daarvan mag veroorzaken.

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.

Toetsing bestemmingsplan

Om de mogelijke significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan op voorhand te kunnen uitsluiten zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd, de notitie en de berekeningen zijn opgenomen in bijlage VI.

Uit de AERIUS berekening voor de aanlegfase en de beoogde situatie van Covida blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden. De AERIUS berekeningen zijn opgenomen in de notitie in bijlage VI.

Op basis van deze resultaten kan op voorhand uitgesloten worden dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden ten gevolge van stikstofdepositie. Het plan is inpasbaar binnen de voorschriften van de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Veiligheid

4.5.2.1 Externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen vrij kunnen komen. Het aspect externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarnaast horen bij externe veiligheid de risico's volgend uit het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten⁶. Deze twee soorten (kwetsbare) objecten worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke

⁶ In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

plannen zoals een bestemmingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het plan een onacceptabel externe veiligheidsrisico oplevert. Bij de toetsing moet gekeken worden naar drie soorten risico's: plaatsgebonden risico, groepsrisico en plasbrandaandachtsgebied. Daarnaast moet het verblijf van minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied vanwege stoffen met explosiegevaar worden getoetst.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden en groepsrisico. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en gaat om het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een LPG-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) van belang. Voor transportroutes zijn het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en de 'Regeling basisnet' van belang.

Voor buisleidingen zijn het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en de bijbehorende 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revb) van belang.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per inrichting, transportroute en buisleiding vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor de contour van het groepsrisico geldt dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven is om het aantal personen binnen het invloed gebied zo laag mogelijk te houden. De aanvaardbaarheid van de hoogte van het groepsrisico moet worden afgewogen.

Toetsing bestemmingsplan

Nabij het plangebied zijn enkele bronnen aanwezig. Zo is de transportroute snelweg A27 aanwezig, hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De maatgevende stofcategorie is GF3 (brandbaargas). De A27 heeft een plaatsgebondenrisico van 0 m, het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m en het invloedsgebied van GF3 bedraagt 355 m. De afstand tussen het plangebied en de as van de A27 bedraagt ca 700, daarmee ligt het niet binnen het invloedsgebied van de A27. Nabij het plangebied is ook een stationairebron aanwezig, het betreft een lpg-tankstation met een invloedsgebied van 150 m. Het plangebied ligt op ca 750 m afstand van het tankstation en valt daarmee niet binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de spoorweg Breda-Tilburg (ongeveer 3,8 kilometer).

Binnen het plangebied worden echter deels minder zelfredzame mensen gehuisvest. Indien een brand of een incident op afstand plaatsvindt heeft dat direct gevolgen voor de hulpverleningscapaciteit. Verminderde zelfredzame personen hebben namelijk altijd hulp nodig om in veiligheid te worden gebracht. Daarom moet sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van de aanwezige bronnen, maar wel binnen het invloedsgebied van de spoorweg Breda-Tilburg. Omdat de afstand tussen de risicobronnen en het plangebied dermate groot is, geldt het standaardadvies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2023. Het standaardadvies is bijgevoegd in bijlage VIII en is meegenomen in de uitwerking van onderhavig planvoornemen. Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het zoveel mogelijk beperken of voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen verrichten.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In de publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting.

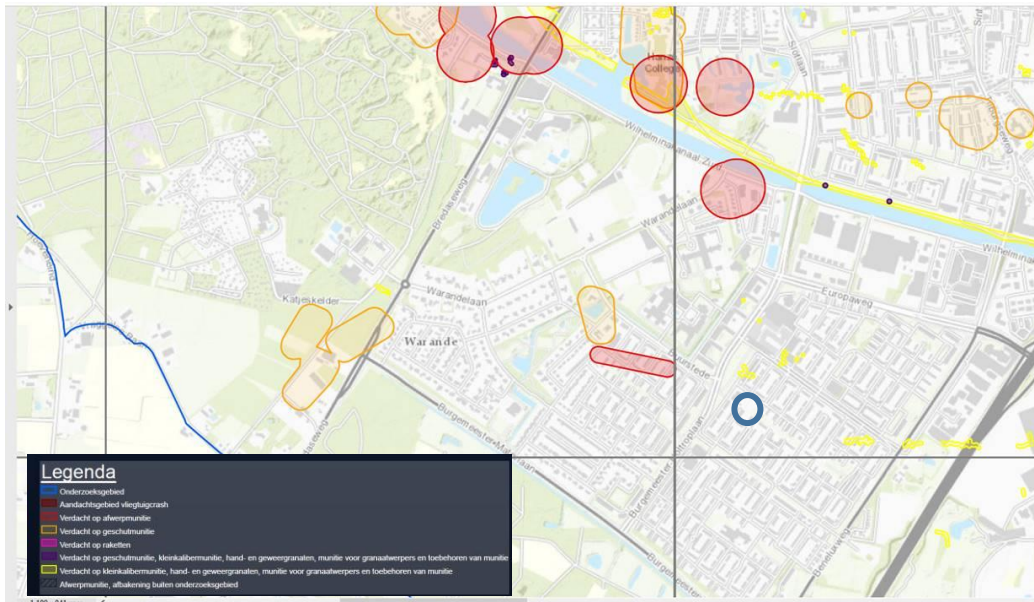
Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt in de woonwijk Oosterheide in Oosterhout, de omgeving kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. In de directe omgeving zijn, met uitzondering van een nutsvoorziening ten noordoosten van de ontwikkeling, geen bedrijven of andere inrichtingen aanwezig. De nutsvoorziening kent milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het plangebied en de nutsvoorziening bedraagt circa 75 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. De ontwikkeling zelf zorgt niet voor het mogelijk maken van functies die een aanvaardbaar woonklimaat in het gedrang brengen en/of bedrijven belemmeren in hun bedrijfsvoering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.2.4 Niet gesprongen explosieven

Na de Tweede Wereldoorlog zijn op diverse plekken in Nederland niet-gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) achtergebleven. Deze NGE vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, zoals graven. Voorafgaand aan deze bodemroerende werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze NGE uitgesloten te worden of dienen eventuele NGE verwijderd te worden.

In de gemeente Oosterhout hebben met name in de Tweede Wereldoorlog gevechtshandelingen plaatsgevonden. De kans op het aantreffen van explosieven is afhankelijk van de locatie in meer of mindere mate aanwezig. In figuur 4.10 zijn verdachte locaties op basis van een gemeente breed vooronderzoek weergegeven. Het plangebied wordt hierin niet weergegeven als een verdachte locatie of aandachtsgebied van een vliegtuigcrash.



Figuur 4.10. Uitsnede vooronderzoek Conventionele Explosieven (plangebied aangeduid met de blauwe cirkel)

In geval van een 'Toevalstreffer' wordt de politie en de AOV-er (ambtenaar openbare orde en veiligheid) ingelicht. De politie geeft de melding door aan het EODD. Indien een conventioneel explosief onschadelijk moet worden gemaakt informeert de politie of de AOV-er de burgemeester. Daarmee vormt het aspect niet gesprongen explosieven geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.3 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van geluidsbron (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds, en aan bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Toetsing bestemmingsplan

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming. De locatie is gelegen binnen de wettelijke zone van de Burgemeester Holtrop laan, waardoor in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Hierbij wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB die volgens de Wet geluidhinder geldt voor situaties buiten de bebouwde kom. De overige omliggende wegen zijn kleine wijkontsluitingswegen (30 km/u) die een zeer beperkte verkeersintensiteit hebben. Deze wegen zijn derhalve buiten beschouwing gelaten, omdat ze geen relevante akoestische bijdrage leveren

Voor het toetsingskader wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB Lden voor een woonzorgeenheid langs de bestaande weg. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt 63 dB(A) voor een nieuw geluidgevoelig object binnen de bebouwde kom. Conform artikel 110g Wgh is voor wegen met een representatieve snelheid van minder dan 70 km/u op de berekende resultaten een aftrek van 5 dB van toegepast.

Dit geldt voor de beoordeelde Burgemeester Holtropaan. Het gehele akoestisch onderzoek⁷ (inclusief de gehanteerde uitgangspunten) is opgenomen in bijlage VII. Bij de beoordeling is uitgegaan van een worst-case situatie. Dit betekent dat er geen gebouw en daardoor geen afscherming) aanwezig is aan de westzijde van de ontwikkeling. Dit betreft de naastgelegen ontwikkeling van Prisma.

De geluidsbelasting ter plaatse van de maatgevende voorgevel (noordgevel) bedraagt maximaal 42 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.5 Bodem

4.5.5.1 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/ functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

De Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing bestemmingsplan

In maart 2023 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is in bijlage IX opgenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat geheel uit zand.
- De bodem van de onderzoekslocaties is plaatselijk zintuiglijk verontreinigd met lichte bijmengingen met baksteen, beton en/of plastic.
- In de grondmonsters zijn hooguit licht verhoogde gehalten kobalt, lood, PAK, PCB en PFAS PCB en lood aangetoond.
- Over het algemeen kan de vrijkomende bovengrond indicatief worden ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. De ondergrond is indicatie in te delen in bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'.
- Uit het PFAS onderzoek blijkt dat er een lichte PFAS verontreiniging aangetoond is. Er is echter geen sprake van een ernstige PFAS verontreiniging. PFAS heeft een geringe invloed op de indicatieve indeling van de bodemkwaliteitsklasse van de onderzoekslocaties.
- Het grondwater is niet verontreinigd.
- Eventueel vrijkomende grond kan waarschijnlijk op of buiten de locatie worden hergebruikt.
- Op basis van de CROW 400 geldt dat binnen het gehele projectgebied bij eventuele graafwerkzaamheden gewerkt kan worden volgens voorlopige veiligheidsklasse 'Basishygiëne'.

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en zijn er geen sanerende maatregelen van toepassing. Het verdient altijd aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem. Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen. Er is een Bbk-melding nodig indien op locatie meer dan 50 m³ grond wordt toegepast en de grondkwaliteit afwijkt van de vastgestelde achtergrondwaarde. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van het plan.

⁷ Witteveen+Bos (2 mei 2023) Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lodewijk Napoleonlaan, referentienummer: 134222/23-007.560

⁸ Stantec. (2 maart 2023). Verkennend bodemonderzoek Lodewijk Napoleonlaan te Oosterhout, referentienummer: 327100610.

4.5.2.2 Kabels en Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen en verbindingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. De leidingen en verbindingen zijn te verdelen in drie typen:

- 1 buisleidingen met een externe veiligheidszone;
- 2 bovengrondse hoogspanningslijnen;
- 3 overige leidingen.

De eerste twee type leidingen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor de overige leidingen bepaalt bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

Voorbeelden van planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

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

Toetsing bestemmingsplan

In of nabij het plangebied lopen geen kabels en leidingen die planologisch beschermd zijn en waar rekening mee moet worden gehouden in de plannen. Voorafgaand aan alle graafwerkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden gedaan. Het aspect kabels en leidingen vormt verder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.6 M.e.r.- regelgeving

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer, Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming en de IOV. Uit deze wet- en regelgeving blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Toetsing bestemmingsplan

Met dit plan wordt de ontwikkeling van 16 woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, is afhankelijk van of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van 16 woonzorgeenheden is in beginsel aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D (D11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar gelet op de jurisprudentie van de RvS is onderhavig plan niet als zodanig te beschouwen. Daarnaast worden significante negatieve milieugevolgen niet verwacht door de aard van het plan, zoals het kleinschalige karakter van de ontwikkeling. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Omdat tevens geen passende beoordeling is vereist en er in de IOV geen aanwijzingen zijn gegeven voor een mer of mer-beoordeling is er ook geen mer(-beoordeling) vereist als gevolg van deze wetgeving. .

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Figuur 4.11: Drempelwaarde activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.6 Situering

4.6.1 Stedenbouwkundige inpassing

4.6.1.1 Ruimtelijke indeling

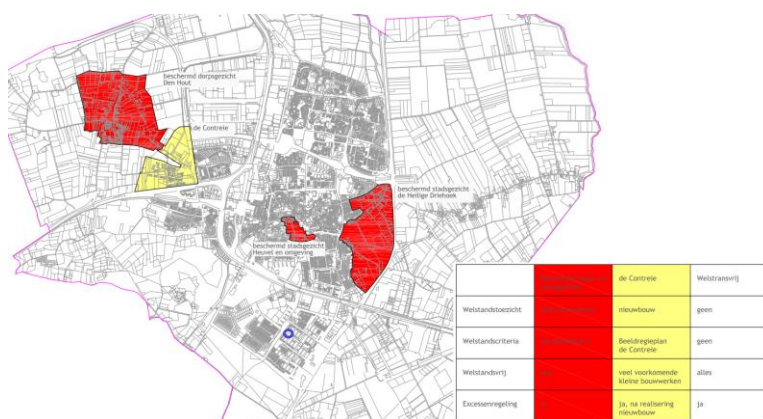
De ruimtelijke indeling van het nieuwe plan is opgenomen in paragraaf 2.2. De figuren 2.3 t/m 2.8 in paragraaf 2.2 geven een impressie van de toekomstige situatie van de projectlocatie.

4.6.1.2 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.

Het plangebied ligt in de wijk Oosterheide. Deze wijk wordt op de Welstandskaart geheel aangeduid als 'welstandsvrij' (zie figuur 4.12). Dit betekent dat voor het gebouw geen criteria gelden of enige vorm van toezicht is met betrekking tot welstand.



Figuur 4.12: Uitsnede Welstandsk kaart Oosterhout met plangebied blauw omcirkeld (bron: Welstandsnota Gemeente Oosterhout, 2016)

4.6.2 Privacy

In het Burgerlijk Wetboek artikel 50 lid 1 is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erf grens ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naastgelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis. Toch kan het voorkomen dat er door een ontwikkeling wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. Met een privacy-studie wordt onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit het plangebied op bestaande (woon)percelen. Daarbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit dat plaatsvindt op omliggende percelen.

Toetsing bestemmingsplan

Er is geen sprake van ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken die uitzicht hebben op het naastgelegen erf binnen 2 meter van de erf grens. Het aspect privacy vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.3 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 bestemmingsplan

De bouwhoogte van het gebouw is 7 meter, waardoor er geen sprake is van windhinder. Het aspect windhinder vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.4 Bezonnin g

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw wordt met bezonningsdiagrammen de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon half hoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon half hoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur
- 12.00 uur
- 15.00 uur
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is)
- 20.00 uur (alleen in juni)

Er zijn in Nederland geen vaste normen voor bezonnin g die door wet- en regelgeving worden aangestuurd. In de gemeente Oosterhout wordt de volgende norm gehanteerd (afgeleid van de TNO

norm): ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Omdat het doel is om op de betreffende locatie nieuwe bebouwing toe te voegen moet beoordeeld worden of bruikbaarheid van eventuele aangrenzende tuinen en openbare ruimte in stand blijft en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwbouw. Dit betekent dat ook de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen.

Toetsing bestemmingsplan

Bezonning op gevel nieuwbouw Covida

Er staan geen hoge gebouwen dichtbij het nieuwe gebouw die bezonning op de gevels zouden kunnen belemmeren. Er worden nieuwe bomen geplant in de groenstrook naast het gebouw. Wanneer de bomen in volwassen toestand zijn is het mogelijk dat de daglichttoetreding in de woonvertrekken enigszins verminderd wordt. Door een strategische afweging te maken in de soortkeuze, kroonomvang en plaatsingsafstand van de bomen tot de gevel wordt mogelijke belemmering van daglicht toetreding zoveel mogelijk beperkt. Hierdoor komt er ten alle tijden voldoende zon op de gevels en wordt voldaan aan de gehanteerde tno norm van tenminste 3 mogelijk bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november.

Er dient opgemerkt te worden dat de schaduwwerking van bestaande en nieuw te planten bomen niet meegenomen is in de bezonningsstudie (zie bijlage XIV). De verwachting is dat de bestaande bomen op het perceel van Prisma in de namiddag (na 15u) enige schaduw zullen veroorzaken op het gebouw en de tuin van Covida. Deze schaduwwerking wordt als acceptabel beschouwd omdat er aan deze gevel geen woonvertrekken zijn gesitueerd en de tuin voldoende groot is waardoor er gedurende de dag altijd plekken met zon aanwezig zullen zijn in de tuin.

Schaduwwerking nieuwbouw op omgeving

Het nieuwe gebouw is circa 7 meter hoog, de slagschaduw op de omgeving blijft daarom beperkt. De bezonningsstudie (zie bijlage XIV) laat zien dat de nieuwbouw van Covida geen significante schaduw veroorzaakt op omliggende bestaande woningen, de bezonningssituatie voor deze woningen blijft nagenoeg gelijk. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde TNO norm. Een klein deel van de slagschaduw van het gebouw van Covida zal tijdens de ochtenduren over een stuk van de tuin van Prisma vallen. Dit vormt geen bezwaar omdat het slechts een klein deel van de totale oppervlak van de tuin betreft gedurende slechts enkele uren van de dag waardoor de gebruikswaarde voldoende gewaarborgd blijft.

De meeste slagschaduw van zowel het gebouw als de bomen zal gedurende het hele jaar op de groenstrook langs de Jan Luikenstraat vallen (zie bijlage XIV). Er kan verwacht worden dit een betrekkelijk schaduwrijke omgeving wordt. Dit vormt echter geen belemmering voor de gebruiksfunctie als openbare ruimte. Daarbij is de groenstrook van voldoende formaat waardoor er ook altijd stukken zijn die wel zon krijgen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de TNO bezonningsnormen en de ontwikkeling geen significante schaduwhinder veroorzaakt op de bebouwing en tuinen in de omgeving. Hiermee is er geen bezwaar voor de ontwikkeling vanuit het aspect bezonning.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van april 2023 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan wijkt op de volgende punten af van het handboek:

- Artikel 3.4.3: het maximale aantal toegestane zorgwoningen per bouwvlak is gedefinieerd in onderhavig bestemmingsplan;
- Artikel 3.5.6: een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het omzetten van een zorgwoning (zw) naar een reguliere woning is opgenomen;

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

5.1.2.1 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 afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.1.2.2 Flexibiliteitsregels

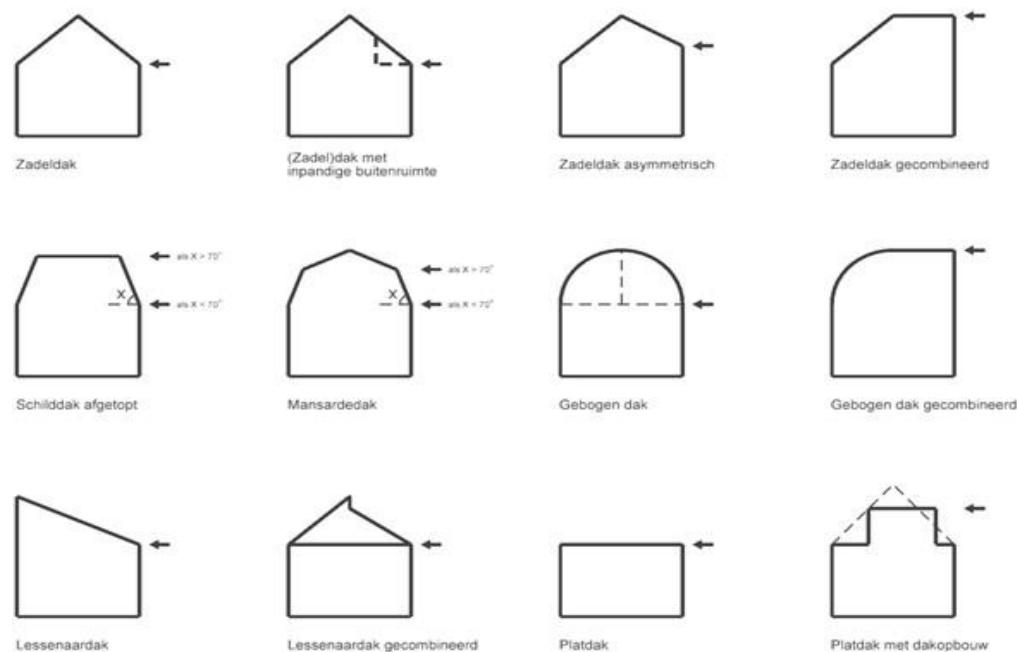
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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.

5.1.2.3 Bepalen goothoogte

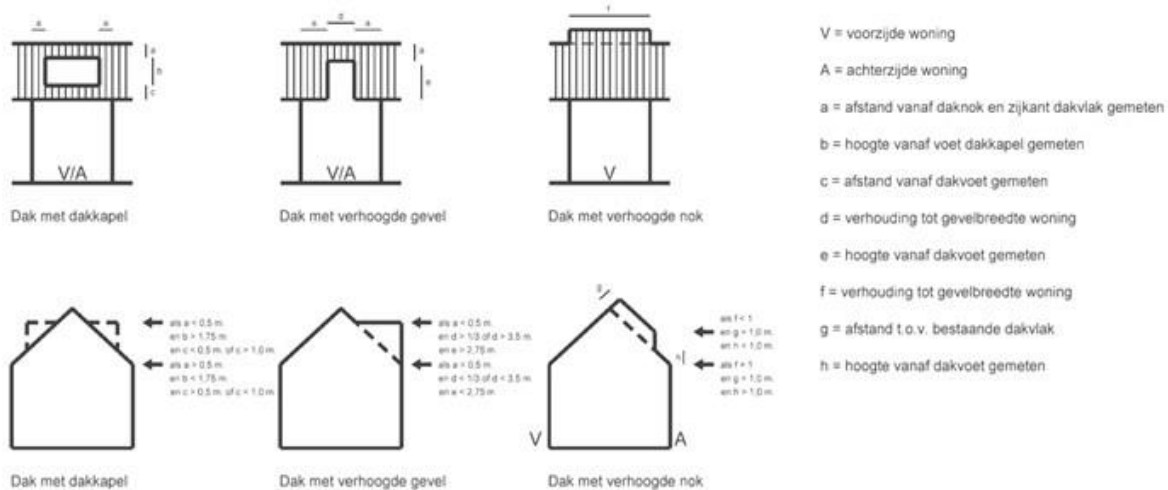
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, 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 op figuren 5.1 en 5.2 weergegeven hoe de goothoogte wordt bepaald.

Dakvormen



Figuur 5.1. dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 5.2. Uitbreidingen in het dakvlak met bijbehorende maatgevende goothoogte.

5.1.2.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen tot een maximum van 16 zorgwoningen, alsmede ten dienste van het functioneren als complex van zorgwoningen één overnachtingsmogelijkheid voor een begeleider of verzorger. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het gebouw moet worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels waardoor het met een omgevingsvergunning mogelijk wordt zorgwoningen om te zetten naar reguliere woning, danwel een reguliere woning toe te voegen. Indien deze binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt toegepast, mag het aantal reguliere woningen niet meer bedragen dan 22.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante functies. Ook is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' aanwezig, daarbinnen mag worden geparkeerd. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. Daarnaast is een aanduiding 'waterberging' aanwezig, in het kader van de planologische borging van de waterbergingsvoorzieningen in de vorm van wadi's. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

In artikel 6.12, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het plangebied gelegen gronden.

De beoogde ontwikkeling wordt geïnitieerd door Thuisvester in samenwerking met de gemeente Oosterhout. De gemeente draagt zorg voor de bestemmingsplan wijziging, waarna de gronden worden verkocht aan Thuisvester. Thuisvester draagt de kosten voor de realisering van het gebouw. De gemeente verzorgt de herinrichting van de groenstrook. De kosten voor de procedure en het bouwrijp maken zijn verrekend in de verkoopprijs, zoals vastgelegd in het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

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 basis van het Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog Oosterhout 2022 gelden eisen aan een omgevingsdialoog. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van ouderinitiatief Covida is op 12 juli 2023 door Thuisvester en Covida een omgevingsdialoog gevoerd. Deze omgevingsdialoog is getoetst aan de geldende eisen. In deze paragraaf wordt per artikel uit het Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog Oosterhout 2022 getoetst of aan deze eisen voldaan is.

Genodigden bij een omgevingsdialoog (artikel 4 Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog)

Voor de omgevingsdialoog worden door de initiatiefnemer, of diens adviseur, minimaal de volgende personen/ instanties uitgenodigd:

1. Eigenaren en gebruikers van direct aangrenzende percelen;
2. Diegene die blijkens de bij de te ontplooiën activiteit behorende indicatieve hindercirkel uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, een vorm van overlast (geluid, geur, et cetera) kunnen ervaren;
3. Voor zover de aanvraag niet sec in pandige aanpassingen betreft, diegenen die vanuit een bestaand pand waarvan zij eigenaar of gebruiker zijn, horizontaal gezien, direct zicht kunnen hebben op de ontwikkeling, waarbij ingeval van te ontwikkelen hoogbouw (zijnde meer dan drie volwaardige bouwlagen boven maaiveld) aanvullend geldt; een gebruiker of eigenaar van een bestaand pand wat (geheel of deels) binnen een afstand van 3 maal de hoogte van het te ontwikkelen gebouw is gelegen, en een eigenaar of gebruiker van een perceel waar, blijkens een bezonningsstudie, enig schaduweffect is te verwachten door de te ontwikkelen hoogbouw;
4. Eventueel belangenorganisaties.

Toetsing omgevingsdialoog

De uitnodiging voor de omgevingsdialoog is verstuurd naar de eigenaren en gebruikers van direct aangrenzende percelen, te weten de gemeente Oosterhout, Prisma en direct omwonenden. Onder direct omwonenden worden de inwoners van de volgende woningen verstaan:

- Jan Luikenstraat 3 tot 9 (oneven), 11 tot 21 (oneven), 23 tot 33 (oneven)
- Van Maerlantstraat 6 tot 20 (even), 5 tot 19 (oneven)
- Melis Stokelaan 2 tot 20 (even), 24 tot 30 (even), 15,17, 19 en 21 tot 27 (oneven)
- Brederostraat 2 tot 12 (even) en 22-28 (even)
- Van Veldekestraat 1 tot 7 (oneven) en 2 tot 12 (even)
- Lodewijk Napoleonlaan, flatgebouw eerste 2 portalen 53 tot 59 en 65 tot 71 en 73

Hiermee wordt voldaan aan lid 1 en 3 van de eis voor genodigden bij een omgevingsdialoog. Lid 2 en 4 zijn in dezen niet van toepassing.

Informatieverschaffing bij uitnodiging tot deelname aan een omgevingsdialoog (artikel 5 Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog)

Teneinde de genodigde, zoals bedoeld bij artikel 4, bij uitnodiging tot deelname aan de omgevingsdialoog een gedegen basisinformatie te geven, wordt er gebruik gemaakt van de laatste versie van de voorbeeld-brief uitnodiging omgevingsdialoog, zoals die door de gemeente Oosterhout is ontsloten op internet, of een afgeleide daarvan, waarin minimaal is aangegeven:

1. Een korte omschrijving van het initiatief;
2. De wijze waarop (wat, waar, wanneer) de dialoog zal worden gehouden;
3. Het proces, status en doel van een omgevingsdialoog;
4. Verantwoordelijkheden en rol van de gemeente;
5. Het vervolgproces/ de wettelijke mogelijkheden die volgen voor bezwaar en beroep, indien de gemeente medewerking verleend.

Toetsing omgevingsdialoog

De uitnodigingsbrief die is uitgestuurd naar de genodigden voldoet aan de format-eisen van de gemeente Oosterhout en omvat een omschrijving van het initiatief, het doel van de omgevingsdialoog, de rol van de gemeente in het (vervolg)proces en de wijze waarop de dialoog

wordt gehouden. Hiermee wordt voldaan aan de eis voor informatieverstopping bij uitnodiging tot deelname aan de omgevingsdialoog.

Verslaglegging (artikel 6 Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog)

1. Van de omgevingsdialoog wordt door de initiatiefnemer een verslag opgemaakt, die wordt gedeeld met de genodigden, zoals bedoeld in artikel 4, die daarbij de gelegenheid krijgen binnen een minimale termijn van 2 weken te reageren op het verslag en waarvan de reactie wordt verwerkt in het eindverslag;
2. Teneinde een goede verslaglegging te verkrijgen, wordt er gebruik gemaakt van de laatste versie van het voorbeeld-verslag zoals door de gemeente Oosterhout is ontsloten op internet, of een afgeleide daarvan, waarin minimaal het volgende is vermeld of is bijgevoegd:
 - a. Een korte omschrijving van het initiatief;
 - b. Wanneer, waar en hoe de dialoog is gehouden;
 - c. Wie, wanneer, op welke wijze is uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoog;
 - d. Wie hebben deelgenomen aan de dialoog of een schriftelijke reactie hebben ingediend;
 - e. Een meer uitgebreide omschrijving van het initiatief; onder andere wat is de initiatiefnemer waar van plan, zijn er gevolgen/ veranderingen ten opzichte van de huidige situatie;
 - f. Beschrijving van de vorm en opzet van de dialoog (inloopavond, presentatie, meerdere keukentafel gesprekken, gepresenteerde stukken, et cetera);
 - g. Een samenvatting van wat er door de aanwezigen is ingebracht aan vragen, wensen, suggesties en bezwaren;
 - h. Antwoorden op de gestelde vragen en of de gedane wensen, suggesties en bezwaren zijn verwerkt in het planinitiatief; en zo ja, hoe deze zijn verwerkt; en zo nee, waarom deze niet zijn verwerkt;
 - i. De conclusie van de dialoog; wat is de uiteindelijke uitkomst van het gesprek, met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving in, waar stemt de omgeving niet mee in, welke onderdelen worden naar aanleiding van de omgevingsdialoog aangepast;
 - j. Bijlagen zoals de verstuurde uitnodiging, de lijst met aanwezigen, getoonde presentaties, tekeningen of ander materiaal en voor zover van toepassing de ingediende schriftelijke reacties (onder andere zoals bedoeld onder lid 1 van dit artikel) en bezonningstudies

Toetsing omgevingsdialoog

Van de gevoerde omgevingsdialoog is een verslag opgemaakt conform de richtlijnen van de gemeente Oosterhout. Dit verslag is bijgevoegd in bijlage X van dit bestemmingsplan. In dit verslag zijn de diverse eisen uit lid 2 verwerkt, waarmee wordt voldaan aan de eisen aan verslaglegging van een Omgevingsdialoog.

Actualiteit verslag omgevingsdialoog (artikel 7 Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog)

1. Op moment van ontvangen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, mag de eerste datum waarop de omgevingsdialoog is aangevallen, zijnde de verzending uitnodiging tot deelname, niet langer geleden zijn dan 6 maanden;
2. De aanvraag mag geen wijzigingen hebben ten opzichte van hetgeen tijdens de omgevingsdialoog is gepresenteerd, tenzij de wijzigingen zijn gedeeld met de genodigden, zoals bedoeld in artikel 4, en zij de kans hebben gekregen om daar (schriftelijk) op te reageren, gedurende een termijn van minimaal 2 weken, al dan niet een nieuwe omgevingsdialoog is gevoerd.

Toetsing omgevingsdialoog

Er is geen sprake van een aanvraag van een omgevingsvergunning in het kader van onderhavig planvoornemen. Het betreft hier het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Binnen de periode van 6 maanden na het voeren van de omgevingsdialoog is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan door de gemeente Oosterhout. De plannen zijn niet naar aanleiding van deze gevoerde omgevingsdialoog gewijzigd.

Betrokkenheid gemeente tijdens omgevingsdialoog (artikel 8 Omgevingswetbesluit Omgevingsdialoog)

1. De gemeente, in de hoedanigheid van een ambtenaar, collegelid of raadslid, neemt niet actief en inhoudelijk deel aan een omgevingsdialoog, behoudens daar waar zij zelf initiatiefnemer is, dan wel een rol heeft als procesbegeleider van een initiatief van een derde, dan wel een belang heeft als omwonende.
2. In geval van een belang als omwonende zal de betreffende persoon wel actief en inhoudelijk deelnemen aan de omgevingsdialoog, doch op geen enkele wijze betrokken zijn bij de (voorbereiding van de) besluitvorming.

Toetsing omgevingsdialoog

De gemeente Oosterhout is in dit project betrokken als procesbegeleider, grondeigenaar van de groenstrook en ondersteunend in het opstellen van het bestemmingsplan. Om deze reden heeft de gemeente Oosterhout deelgenomen aan de Omgevingsdialoog. Het initiatief van de omgevingsdialoog lag echter bij Thuisvester/Covida. De gemeente heeft enkel vanuit deze rol deelgenomen aan de omgevingsdialoog, en was bijvoorbeeld geen spreker. Om deze reden wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot betrokkenheid van de gemeente.

Opmerkingen n.a.v. omgevingsdialoog

De kern van de opmerkingen uit de gevoerde omgevingsdialoog zag ten eerste op de locatiekeuze voor de locatie van het Covida initiatief en het daarmee verdwijnen van de speelvoorziening en openbaar groen. De locatie is gekozen vanwege de wens om de twee gebouwen van Prisma en Covida dicht bij elkaar te situeren, in verband met de zorg die door Prisma wordt verleend bij Covida. Tijdens de omgevingsdialoog heeft de gemeente de intentie uitgesproken om het speelveld te verplaatsen en nieuw groen toe te voegen. De gemeente heeft dit vervolgens nader uitgewerkt in het definitief ontwerp voor de groenstrook en de invulling van de openbare ruimte ter plaatse van de Burgemeester Holtropaan.

Het verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd in bijlage X.

5.4.2 Inspraak

Artikel 2.2, lid a van de Inspraakverordening Oosterhout 2021 bepaalt dat inspraak wordt gegeven op de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen.

Echter, conform artikel 3 lid d van de Inspraakverordening Oosterhout 2021, geldt dat er geen inspraak wordt verleend indien er van Rijksweg is voorzien in een wettelijk voorgeschreven inspraakmoment (zoals toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) en 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. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de eisen zoals genoemd in artikel 3 lid c waardoor onderhavig bestemmingsplan niet als voorontwerp wordt vrijgegeven voor inspraak.

5.4.3 Wettelijk vooroverleg

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

De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het wettelijk vooroverleg (zie bijlage XI) met de Provincie Noord-Brabant heeft niet geresulteerd in benodigde planaanpassingen.

De planaanpassingen en aanvullingen als gevolg van het wettelijk vooroverleg met het Waterschap Brabantse Delta (zie bijlage XII) kwamen kort samengevat op het volgende neer en zijn als volgt verwerkt:

- *Het beleid van het waterschap is wat onsamenhangend beschreven en bevat kleine onjuistheden. We adviseren onderstaande overkoepelende tekst over te nemen in de waterparagraaf.*

- o Wijze van verwerking: de door het waterschap aangeleverde beleidstekst is verwerkt in de waterparagraaf.
- *In de toelichting en bijbehorende waterparagraaf wordt slechts zeer summier ingegaan op de wijze van afvoer van hemelwater. Er is een schetsontwerp en een uitgangsprincipe dat water wordt afgevoerd naar wadi's. Nadere uitwerking ontbreekt. Infiltratie is conform de voorkeursroute van het waterschap en aangezien er geen afvoer van de verharde oppervlakken is naar oppervlaktewater dan wel hemelwaterstelsel heeft het waterschap geen direct belang. Als algemeen waterbeheerder willen we u echter vragen voldoende onderzoek te doen naar de infiltratiecapaciteit in het doelgebied en zorg te dragen dat de infiltratielocaties (wadi's) van voldoende capaciteit zijn en goed ingezet kunnen worden, zodat er niet lokaal een wateroverlast probleem kan ontstaan. De wateradviseur van de gemeente Oosterhout heeft ook kanttekeningen bij de waterparagraaf geplaatst die wij onderschrijven. We verzoeken u deze te verwerken.*
 - o Wijze van verwerking: Nadere onderbouwing afvoer van hemelwater uitgewerkt en toegevoegd in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.3.

5.4.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 7-12-2023 tot 17-1-2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijze is verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 9 (Jan Luikenstraat)' welke is bijgevoegd in bijlage XIV. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen of aanvullingen aangebracht.

BIJLAGEN

BIJLAGE I Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte

BIJLAGE II Notitie Ladder duurzame verstedelijking Covida Oosterhout

BIJLAGE III Quicksan natuur Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan

BIJLAGE IV Waterparagraaf Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan

**BIJLAGE V Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend
veldonderzoek aan de Lodewijk Napoleonlaan 71A te Oosterhout**

**BIJLAGE VI Stikstofdepositieberekeningen Lodewijk Napoleonlaan te
Oosterhout**

BIJLAGE VII Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lodewijk Napoleonlaan

BIJLAGE VIII Standaardadvies brandweer

**BIJLAGE IX Verkennend bodemonderzoek Lodewijk Napoleonlaan te
Oosterhout**

BIJLAGE X Verslag omgevingsdialoog

BIJLAGE XI Wettelijk vooroverleg provincie Noord-Brabant

BIJLAGE XII Wettelijk vooroverleg Waterschap Brabantse Delta

BIJLAGE XIII Bezonningsstudie

BIJLAGE XIV Reactienota ingediende zienswijze