

bestemmingsplan

Slotjes

Gemeente Oosterhout



bestemmingsplan

Slotjes

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

22 maart 2011

Identificatienummer:

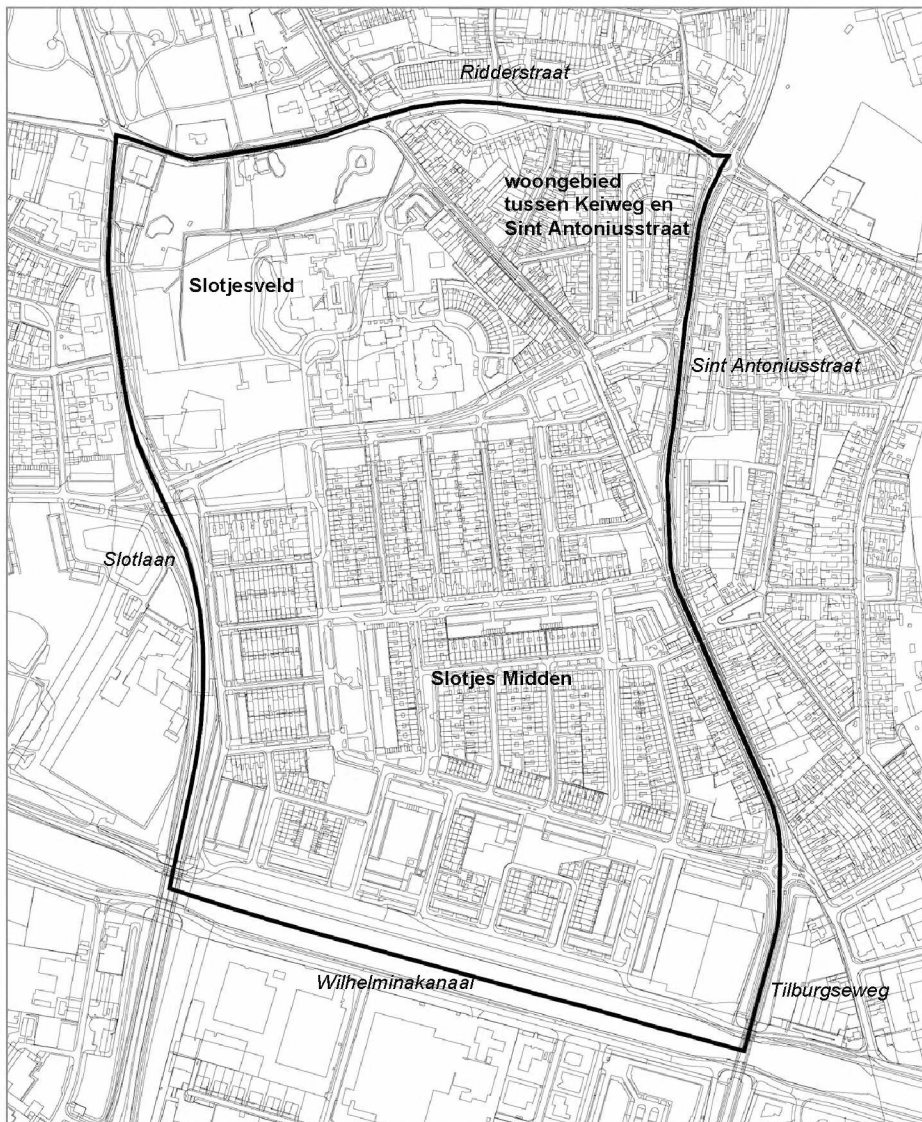
NL.IMRO.0826.BSPslotjes-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidsaspecten	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	6
2.3	Het initiatief	10
3	Bestaande situatie	12
3.1	Ligging in groter verband	12
3.2	Historische ontwikkeling	13
3.3	Ruimtelijke structuur	14
3.4	Functionele structuur	17
3.5	Ontsluiting en parkeren	18
3.6	Cultuurhistorische waarden en monumenten	20
4	Planbeschrijving	22
4.1	Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden	22
4.2	(Bouw)mogelijkheden in bestemmingsplan	27
5	Milieuplanologische aspecten	28
5.1	Bodem	28
5.2	Water	29
5.3	Geluid	29
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Natuur	30
5.6	Archeologie	31
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	32
5.9	Kabels en leidingen	33
6	Plansystematiek en bestemmingen	34
6.1	Plansystematiek	34
6.2	Bestemmingen	35
7	Handhaafbaarheid	40
8	Economische haalbaarheid	41
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
9.1	Vooroverleg	42
9.2	Inspraak	42

Bijlage:

- Overzicht van onderzoeken en notities
- Raadsbesluit 22 maart 2011



Plangebied bestemmingsplan 'Slotjes'

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat wordt begrensd door de Ridderstraat, de Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg, het Wilhelminakanaal en de Slotlaan. Binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied liggen het Slotjesveld (een groen gebied met ten oosten daarvan een cluster van maatschappelijke voorzieningen), de woonbuurt ten oosten van het Slotjesveld (tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat) en de herstructureringswijk Slotjes Midden. Het bestemmingsplan is zowel ontwikkelings- als beheersgericht en heeft een tweeledig doel. Enerzijds wordt de herstructurering van Slotjes Midden mogelijk gemaakt. Anderzijds biedt het bestemmingsplan een uniforme juridische regeling voor die delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. Hiermee wordt aangesloten bij het door de gemeente Oosterhout in gang gezette traject van actualisatie en digitalisering van de bestemmingsplannen in het binnenstedelijk gebied van Oosterhout en de drie kerkdorpen.

1.1.1 Beheer van de bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan biedt een adequaat juridisch-planologisch kader voor het beheer van de bestaande situatie. Met de systematiek van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen, dat is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

1.1.2 Herstructurering Slotjes Midden

Slotjes Midden is één van de eerste naoorlogse uitbreidingslocaties van Oosterhout en ligt op korte afstand ten zuiden van het stadscentrum. De buurt wordt gekenmerkt door een relatief eenzijdig samengestelde woningvoorraad en veel huurwoningen, wat een eenzijdige bevolkingssamenstelling tot gevolg heeft. De woningen, die veelal zijn gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw, zijn deels verouderd en voldoen qua bouwtechnische kwaliteit en comfort in veel gevallen niet meer aan de eisen van deze tijd. Mede als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad en bevolkingsopbouw staat de leefbaarheid van Slotjes Midden onder druk. De gemeente Oosterhout heeft dan ook de ambitie om, door middel van een ingrijpende herstructurering van de buurt, meer differentiatie aan te brengen in de woningvoorraad en bevolkingsopbouw en daarmee de leefbaarheid van de buurt te bevorderen.

In de periode vanaf 1998 (gereedkomen van de 'buurtanalyse Slotjes Midden') is, in samenwerking met onder meer woningcorporatie Thuisvester (voorheen Cires), gewerkt aan plannen voor de herstructurering van Slotjes Midden. Na de 'Concept-buurtvisie Slotjes Midden' (2000) is het 'Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan Slotjes Midden' (2005) opgesteld. In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn de opgave en ambities voor de herstructurering van Slotjes Midden opgenomen en is een stedenbouwkundige visie opgesteld.

Inmiddels zijn op basis van deze stedenbouwkundige visie concrete (woningbouw)plannen ontwikkeld voor delen van Slotjes Midden en kunnen de plannen worden vertaald in een bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Ridderstraat en in het oosten door de Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg. De zuidelijke grens wordt gevormd door het Wilhelminakanaal. In het westen wordt de plangrens gevormd door de Slotlaan. De plangrens ligt, conform de systematiek van alle nieuwe bestemmingsplannen, op het hart van de wegen en het kanaal. Hierdoor ligt het plangebied van het bestemmingsplan 'Slotjes' over een klein deel van de relatief recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Slotjes-West' en 'Centrum'. De verkeers- en groenbestemmingen die in deze bestemmingsplannen waren opgenomen, zijn één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren verschillende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen, met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Uitbreidingsplan in onderdelen Leysenakkers, herziening 1963	23-08-1963	03-03-1965
Uitbreidingsplan in onderdelen Slotjes, herziening 1962	29-09-1963	03-03-1965
Wijziging uitbreidingsplan in onderdelen Slotjes 1962	11-08-1970	24-02-1971
Slotjesveld	25-10-1977	22-03-1978
Hoek Loevensteinlaan/Dr. Poelstraat	28-08-1984	20-02-1985
Hoek Tilburgseweg-Van Boischotlaan	01-10-1985	14-02-1986
Slotje Brakestein 1985	17-12-1985	01-05-1986
Ridderstraat 116	20-10-1987	08-02-1988
Oostzijde Slotjesveld	26-05-1992	27-07-1992
Sint Paulusweg	27-11-2002	11-03-2003
Centrum	26-06-2007	28-01-2008
Slotjes-West	11-12-2007	13-05-2008

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het vigerende beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de plannen voor herontwikkeling van Slotjes Midden uiteengezet. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de verschillende milieuaspecten aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedure toegelicht.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde herontwikkeling van Slotjes Midden. Voor die delen van het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn met name de algemene provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten van belang. Het belangrijkste (beleids)kader voor de herstructurering van Slotjes Midden wordt gevormd door het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden'. Met het vaststellen van het ontwikkelingsplan heeft de gemeenteraad zich specifiek uitgesproken over de gewenste herstructurering van Slotjes Midden. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een korte toets aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het ontwikkelingsplan en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

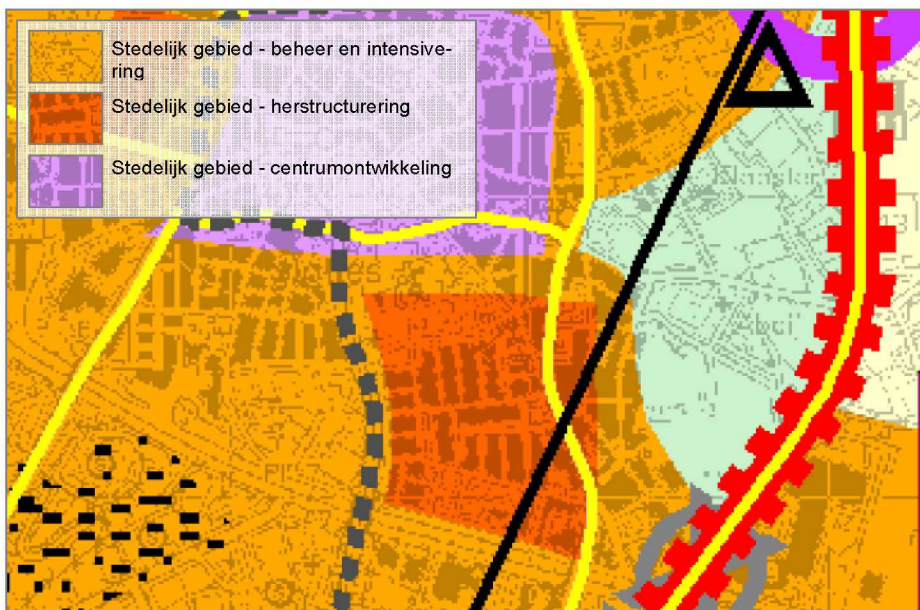
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.1.2 Uitwerkingsplan Breda-Tilburg

In de Interimstructuurvisie is de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de provincie in hoofdlijnen weergegeven. Volgens de Interimstructuurvisie dient de verstedelijking (de toekomstige extra behoefte aan met name woningen en bedrijfsterreinen) vooral plaats te vinden in de stedelijke regio's. Eén van de in het plan aangewezen stedelijke regio's betreft de regio Breda-Tilburg, waartoe ook het grondgebied van de gemeente Oosterhout behoort.

Voor de regio Breda-Tilburg is een Uitwerkingsplan vastgesteld. Hieruit kan worden afgeleid welke verstedelijkingsopgave tot 2015 (met een doorkijk naar 2020) binnen de gemeente Oosterhout een plaats zou moeten kunnen krijgen. De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het Uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het stedelijk gebied. De buurt Slotjes Midden is aangeduid als 'herstructurering'. Het noordelijk deel van het plangebied heeft de aanduidingen 'beheer en intensivering' en 'centrumontwikkeling' (gedeelte van het plangebied dat grenst aan de Ridderstraat).

In gebieden met de aanduiding 'herstructurering' ligt nu of in de toekomst een herstructureringsopgave, vanwege het niet langer goed functioneren (in ruimtelijke of functionele zin) van deze gebieden. Stedelijke vernieuwing door herstructurering wordt hier bevorderd waardoor grote delen van deze zones in de toekomst veranderen van inrichting en meestal ook van functie. De strategie is gericht op het revitaliseren van het stedelijk gebied. Voor Oosterhout is in het Uitwerkingsplan aangegeven dat een groot aantal binnenstedelijke locaties voorziet in een aanzienlijk bouwprogramma. Herstructurering van de wijk Slotjes Midden levert hieraan een belangrijke bijdrage. De koers 'beheer en intensivering' slaat op die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Inbreiding en herstructurering zijn in beginsel overal in het stedelijk gebied mogelijk, mits wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten. In gebieden met de aanduiding 'centrumontwikkeling' wordt versterking en ontwikkeling van centrumfuncties nagestreefd. Er liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis omdat ze het hart vormen van de steden en dorpen.

2.1.3 Woonbeleid

Bevolkings- en woningbehoeftenprognose

Het beleid van de provincie op het gebied van woningbouwontwikkelingen is gekoppeld aan de Bevolkings- en woningbehoeftenprognoses Noord Brabant, actualisatie 2008. Uitgangspunt is dat het merendeel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stedelijke regio's. Oosterhout maakt deel uit van één van die stedelijke regio's. Vanuit de prognose 2008 is bepaald dat Oosterhout in de periode 2009 t/m 2019 in totaal 3.175 woningen aan de voorraad mag toevoegen.

Speerpunten provinciaal beleid

Speerpunten van provinciaal beleid zijn: zuinig ruimtegebruik, stimuleren van wonen met zorg/welzijn, strategische inzet van nieuwbouwproductie gericht op kwaliteit (meer groenstedelijke woonmilieus met grondgebonden woningen in middelduur koopsegment en minder koopappartementen), het vergroten van de doorstroming op de woningmarkt en het vergroten van de kansen voor starters.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StadsvisiePlus

De StadsvisiePlus geldt als leidraad voor de ontwikkeling van Oosterhout in de periode 2000-2015. De Stadsvisie is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad en geeft een visie op de gewenste ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen van Oosterhout tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio. Enerzijds wordt de StadsvisiePlus gebruikt ter toetsing van externe en autonome ontwikkelingen, waarbij de vraag centraal staat of en hoe die ontwikkelingen in het beeld van de StadsvisiePlus passen. Anderzijds zal voor die elementen uit de StadsvisiePlus waarvoor het gemeentebestuur eindverantwoordelijk is, een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

Voor de toekomst van Oosterhout zijn 'identiteit', 'toekomstwaarde', 'belevingswaarde' en 'gebruikswaarde' van groot belang. Op basis van deze eigenschappen zijn vier thema's geformuleerd:

- Het 'eigen' Oosterhout: behoud van waardevol karakter, ontwikkeling op basis van historisch patroon en landschap, ontwikkeling (klein-)stedelijk imago complementair met buitengebied en dorpen.
- Kwalitatief hoogwaardig Oosterhout: duurzame ontwikkeling met behoud en versterking van bestaande kwaliteiten.
- Veilig en leefbaar Oosterhout in stad en buitengebied: vergroting van afwisseling in wijken, functiemenging (verhoging levendigheid, sociale veiligheid en leefbaarheid), beeldkwaliteit, verkeersveiligheid etc.
- Oosterhout Compleet: evenwicht in bevolkingsopbouw en ruimtelijke structuur; van belang zijn woningvoorraad, werkmilieus, zorginstellingen, recreatie en ontspanning.

Op basis van deze thema's is een ontwikkelingsvisie tot 2015 opgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de integrale Stadsvisiekaart grotendeels in een woongebied (primair). Het Slotjesveld maakt onderdeel uit van de stedelijke parkenreeks met groene ruggengraat, die van noord naar zuid door Oosterhout loopt. Op de deelkaart wonen is voor de wijken rondom het centrum, waaronder Slotjes Midden, een gemengd stedelijk milieu aangegeven. De sfeer in deze wijken wordt gekenmerkt door een menging van (oudere) suburbane woonvormen met andere woontypen en functies, afgestemd op de ligging nabij het centrum.

2.2.2 Woonbeleid

Wonen 2010 – 2014

In 2010 wordt een nieuwe Woonvisie vastgesteld waarin de belangrijkste aspecten voor het wonen worden opgenomen.

Meerjarenwoningbouwprogramma

Vooruitlopend op de vaststelling van een nieuwe woonvisie zijn eind 2009 de prioriteiten op het gebied van woningbouw(her)ontwikkelingen met bijbehorende locaties voor de periode 2009 – 2019 vastgesteld. Alle initiatieven/plannen zijn getoetst op onontkoombaarheid (bijvoorbeeld bouwvergunning verleend of harde afspraken met ontwikkelaar), bestuurlijke hardheid, de mate waarin ze binnen vastgestelde politieke doelstellingen passen, een eventueel financieel belang van de gemeente, de afzetbaarheid op de woningmarkt en een algemene toets op realiteitsgehalte.

De herontwikkeling van Slotjes Midden valt in de categorie van plannen die in ontwikkeling genomen kunnen worden. De gemeenteraad zal de definitieve keuze voor projecten vastleggen in de in 2010 vast te stellen Structuurvisie.

Speerpunten gemeentelijk woonbeleid

Het doel van het gemeentelijk woonbeleid is het creëren van een evenwicht in de totale woningvoorraad door de nog toe te voegen woningen van meerwaarde te laten zijn op de bestaande voorraad. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen dat gebouwd wordt, maar ook om het woningtype, de locatie en de tijdsperiode. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerde woningvoorraad, waarin met name ook doelgroepen als starters, jonge gezinnen en senioren een passende woning kunnen vinden.

2.2.3 Perspectiefnota 2010

In de Perspectiefnota 2010 zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten tegen het licht gehouden en is aangegeven welke kaders worden gesteld door de gemeenteraad. De Perspectiefnota 2010 bouwt voort op het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenbeleidsplan 2006-2010 'Investeren in ambitie'. In de Perspectiefnota 2010 zijn de belangrijkste ontwikkelingen en keuzes op hoofdlijnen aangegeven. Als gevolg van de economische ontwikkelingen is het centrale thema van de perspectiefnota 'de gemeente en de dynamische economie'. In de perspectiefnota is aangegeven wat de gevolgen van de crisis zijn en hoe het college hiermee om wil gaan. Het uitgangspunt blijft voortzetting van het huidige beleid en uitvoering van het collegeprogramma. Er wordt dan ook stevig ingezet op de realisering van woningbouwprojecten. In de perspectiefnota zijn daarnaast ombuigingsvoorstellen gedaan ten behoeve van een gezond financieel beleid.

In de Perspectiefnota zijn de speerpunten voor 2010 per programma uitgewerkt. In totaal zijn 16 programma's onderscheiden, waaronder woonomgeving, verkeer en mobiliteit en bouwen en wonen. Daarnaast zijn er onder meer programma's die betrekking hebben op bestuur, veiligheid, werk en inkomen, cultuur, onderwijs, maatschappelijke zorg en sport. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende speerpunten van belang.

Woonomgeving

De algemene doelstelling van dit programma luidt: 'Het koesteren van de leefbaarheid van Oosterhout door het streven naar schone, hele en veilige buurten waarin het aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Bewoners willen veilig en rustig wonen in een goed verzorgde, groene omgeving. Bedrijven vragen om kwaliteit in winkelcentra en op bedrijfsterreinen. Het bereiken van deze doelstelling is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en ondernemers.' In 2010 zullen hiertoe onder meer tien buurtschouwen plaatsvinden, zal het onderhoudsprogramma voor monumentale bomen worden aangepast, en wordt uitvoering gegeven aan de nota Buiten spelen.

Verkeer en mobiliteit

De algemene doelstelling van dit programma luidt: 'Het bereikbaar maken en houden van woningen, winkels en bedrijven (voor alle doelgroepen) op een zo efficiënt en veilig mogelijke wijze. Op deze manier de kwaliteiten van 'Oosterhout Familiestad' minimaal waarborgen en waar mogelijk verbeteren.' Speerpunt voor 2010 zijn onder meer de verdere uitvoering van het mobiliteitsplan en het afronden van maatregelen voor hoogwaardig openbaar vervoer richting Breda.

Bouwen en wonen

De algemene doelstelling van dit programma luidt: 'Via een gevarieerd aanbod van woningen en het creëren van ruimte voor bedrijven, ondersteunen van de ambities van 'Oosterhout Familiestad'. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat Oosterhout een aantrekkelijke woon- en werkgemeente is en blijft voor alle categorieën inwoners.'

Voor 2010 zijn verschillende ontwikkelingslocaties benoemd als speerpunt. Zowel de locatie Slotjes Midden als de locatie Slotjesveld/Stadhuis zijn hierbij benoemd. Voor Slotjes Midden staat verbetering van de leefbaarheid van de wijk centraal. Voor het Slotjesveld speelt een aantal ontwikkelingen: de bouw van een zorgcentrum, de herinrichting van Slotjesveld west in relatie met de keuze voor een parkeeroplossing en de herontwikkeling van de locatie van de brandweerkazerne.

Voor de realisering van het zorgcentrum is inmiddels vrijstelling verleend. Het zorgcentrum is daarom als 'bestaande situatie' meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Vanwege de samenhang van de overige ontwikkelingen zal een integraal masterplan worden opgesteld voor het hele gebied. Omdat het masterplan nog niet gereed is, worden deze ontwikkelingen niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

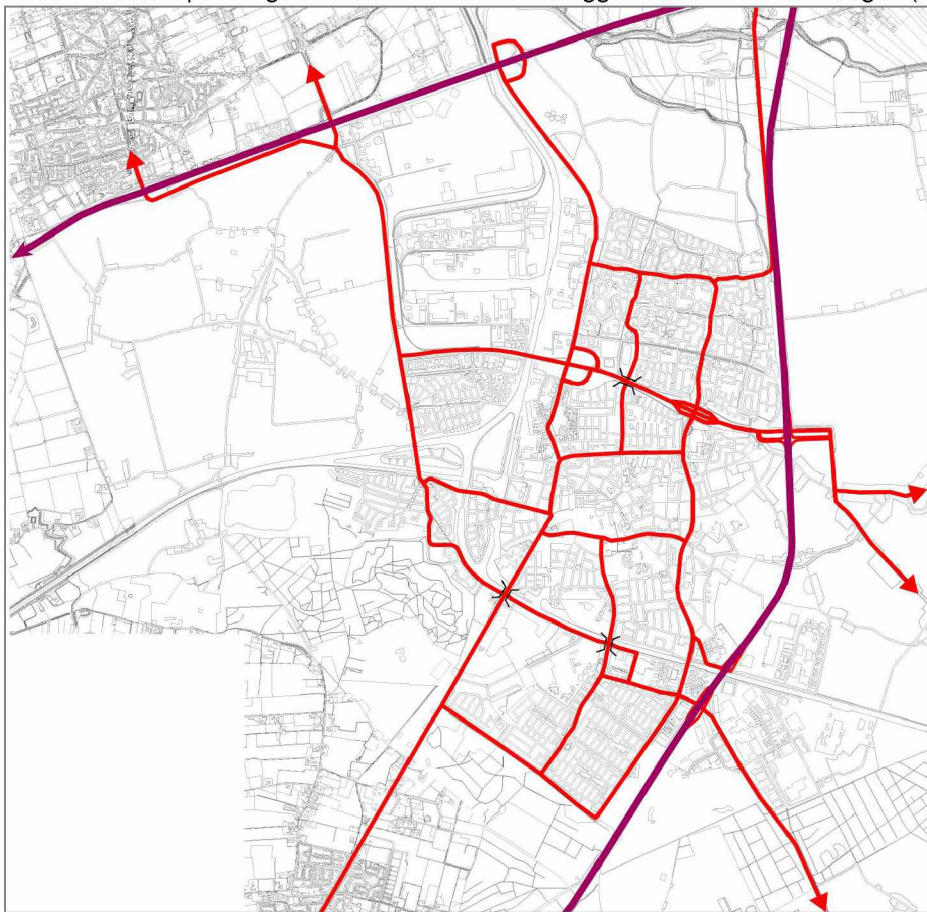
Tenslotte is de restauratie van park Brakestein als ontwikkeling benoemd. Deze ontwikkeling (herinrichting van de tuin behorende bij het Slotje) kan plaatsvinden binnen de groenbestemming, zodat een planologische procedure niet noodzakelijk is.

2.2.4 Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport.

Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig.

In het Mobiliteitsplan is geconcludeerd dat het aanleggen van nieuwe randwegen (aan de west- of



Verkeersgebieden conform Mobiliteitsplan

oostzijde van de stad) weinig tot niet zal bijdragen aan het oplossen van knelpunten op het Oosterhoutse wegennet. De aanleg van een randweg wordt daarom in de periode tot 2015 niet voorzien. Wel zijn, buiten het Mobiliteitsplan om, studies gaande naar de infrastructuur ten oosten van de stad. Door middel van een Milieu Effect Rapportage wordt gestudeerd op verbetering/verlegging van de wegverbinding N629 (Ekelstraat/Heistraat). Daarnaast

zijn onderzoeken gaande naar een verbetering van de doorstroming op de A27 en de mogelijkheden voor de aanleg van een spoorlijn.

Het verkeersgebied in Oosterhout bestaat uit de centrumtangente die zijn verbonden met de omliggende infrastructuur.

De Ridderstraat, die de noordelijke grens van het plangebied vormt, is onderdeel van de ring rond het centrum en is als zodanig opgenomen als verkeersgebied. Ook de Slotlaan en de Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg hebben een status als verkeersgebied. De overige wegen in het plangebied liggen in het verblijfsgebied. De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon- en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes, onder andere via Slotjes Midden. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor

de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

2.2.5 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die is vastgesteld in januari 2009, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan.

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

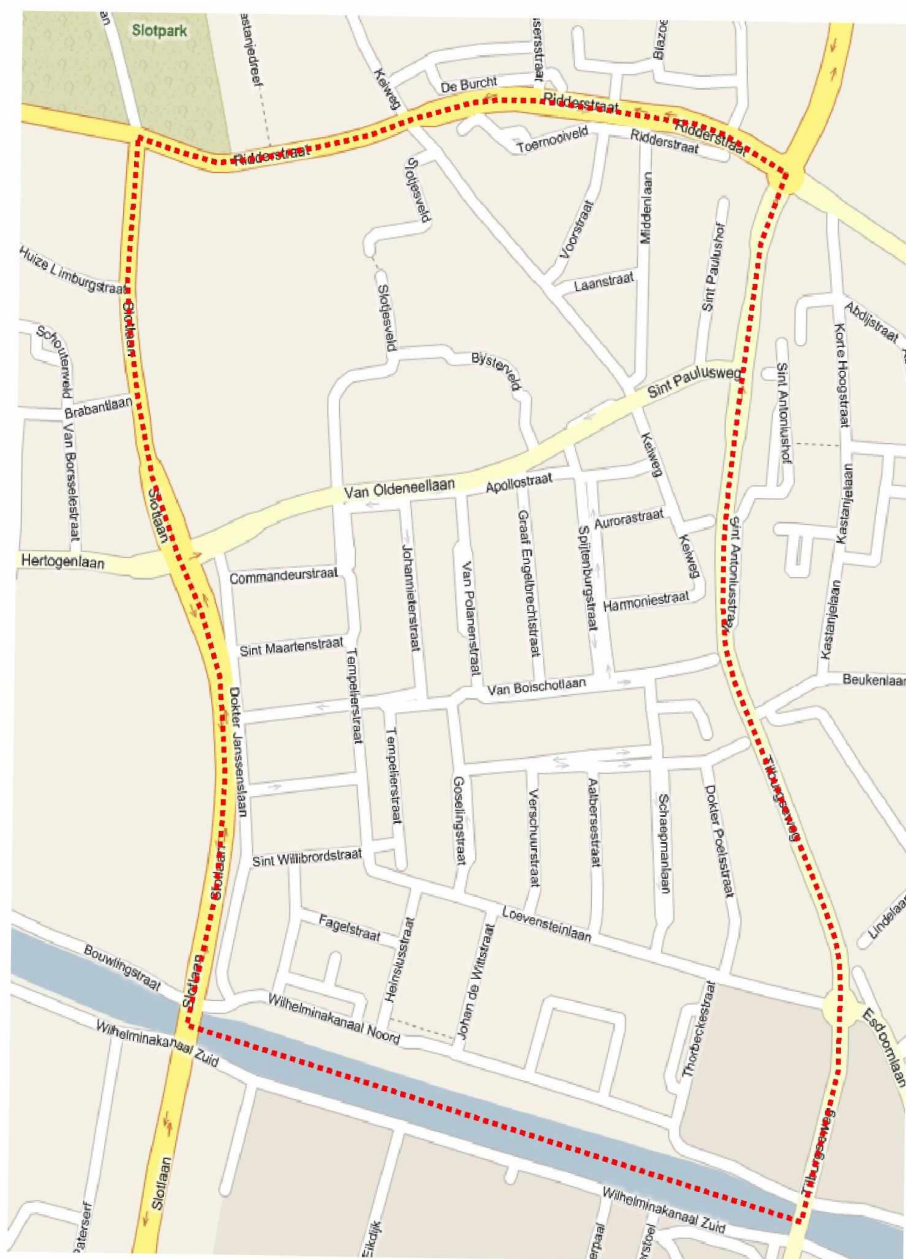
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, wordt een gemeentelijke Erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Keuzes uit de Cultuurhistorische Waardenkaart zullen worden vertaald in bestemmingsplannen zodat waardevolle elementen van een juridisch-planologische bescherming worden voorzien.

2.2.6 Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden

De kaders voor de herstructurering van Slotjes Midden zijn vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden'. Het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan is op 24 januari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat een stedenbouwkundige visie op de herstructurering van de buurt. In het ontwikkelingsplan is onder meer aangegeven welke bebouwing voor sloop in aanmerking komt en wat er op de vrijkomende locaties teruggebouwd kan worden. Per deelgebied zijn stedenbouwkundige uitgangspunten en architectonische suggesties opgenomen. Het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden' is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid aandacht besteed aan de stedenbouwkundige visie zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan.

2.3 Het initiatief

De herstructurering van Slotjes Midden past binnen het provinciaal beleid, waarin de buurt is aangemerkt als herstructureringsgebied. Op gemeentelijk niveau wordt al vanaf 1998 gewerkt aan plannen voor herstructurering van deze buurt. Dit heeft geleid tot vaststelling van het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden' in januari 2006. Het voorliggende bestemmingsplan 'Slotjes' is mede opgesteld om de gewenste herstructurering van Slotjes Midden juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Straatnamen in en rond plangebied (bron: Microsoft Virtual Earth)

3 Bestaande situatie

3.1 Ligging in groter verband

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten zuiden van het Oosterhoutse stadscentrum en bestaat uit de woonbuurt Slotjes Midden, het groen ingerichte Slotjesveld met het gebied met maatschappelijke voorzieningen ten oosten daarvan en het woongebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat.

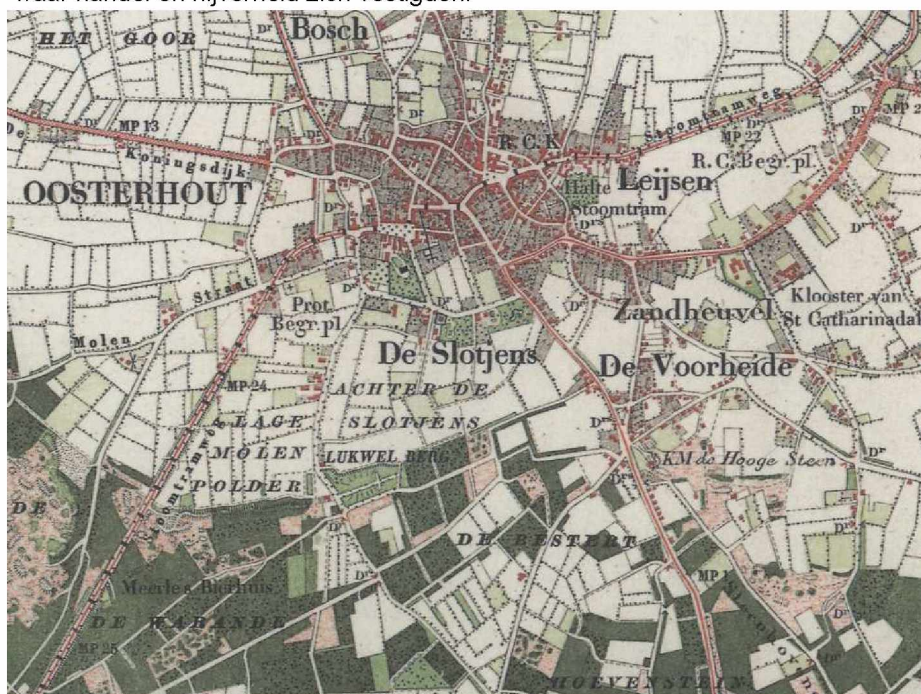


...ut en heeft een
...minakanaal in
...het westen en
...t het Slotjesveld,
...dat een groene open ruimte in het stedelijk gebied van Oosterhout vormt.
Luchtfoto plangebied (bron: Microsoft Virtual Earth)

Aan de oostzijde van het Slotjesveld zijn verschillende maatschappelijke functies gevestigd, waaronder het gemeentehuis. Ten oosten van het cluster met maatschappelijke voorzieningen, in het gebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat, bevindt zich een woonbuurt. In deze woonbuurt, die eerder tot ontwikkeling is gekomen dan Slotjes Midden, hebben de woningen een meer individuele uitstraling dan in Slotjes Midden. Ook functioneel gezien kent deze buurt meer variatie. Een deel van deze buurt, op het perceel van de voormalige gemeentewerf en rond de kruising Sint Paulusweg/Sint Antoniusstraat, bestaat uit een recent ontwikkelde herstructureringslocatie.

3.2 Historische ontwikkeling

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. 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 19^e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern verbonden met plaatsen als Breda, Geertruidenberg en Dongen. Eén van deze wegen die vanaf de Markt richting het buitengebied liepen, is de Keiweg, die gedeeltelijk in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt.

Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19^e 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 20^e 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, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld.

Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden. De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen.

3.3 Ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn drie deelgebieden te onderscheiden, die elk een eigen ruimtelijke structuur kennen. Het grootste deel van het plangebied betreft de planmatig opgezette woonbuurt Slotjes Midden. In het noordoostelijke deel van het plangebied, in het gebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat, bevindt zich een meer organisch gegroeid gebied, hoewel ook hier deels sprake is van een planmatige opzet. Tenslotte is in het noordwestelijk deel van het plangebied het Slotjesveld gesitueerd, met ten oosten daarvan het cluster met maatschappelijke voorzieningen. Aan de noordzijde van het Slotjesveld bevindt zich de historische bebouwing en karakteristieke groenstructuur aan de Ridderstraat.

In paragraaf 3.3.1 komt het deelgebied Slotjesveld (inclusief maatschappelijke voorzieningen en bebouwing aan de Ridderstraat) aan de orde. In paragraaf 3.3.2 wordt het gebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat beschreven. Paragraaf 3.3.3 betreft een beschrijving van de ruimtelijke structuur van Slotjes Midden.

3.3.1 Slotjesveld

Het westelijk deel van het Slotjesveld is een groen combinatie met het stadspark aan de noordzijde van Ridderstraat, een karakteristieke plek vormt aan de het Oosterhoutse stadscentrum. De groene, open Slotjesveld geeft het gebied een bijzonder karakter, tot de bewaard gebleven Slotjes Huize Limburg, Beveren aan de Ridderstraat. Het Slotjesveld open veld dat aan twee zijden wordt omringd door boombeplanting: de laanbeplanting van de Slotlaan en de bomen van het hertenpark en rond Slotje het noorden. Aan de oostzijde van het Slotjesveld het gemeentehuis. Het Slotjesveld is grotendeels



gebied dat, in de zuidzijde van ruimte van het mede in relatie Brakestein en bestaat uit een

in het westen Brakestein in bevindt zich onverhard, met

uitzondering van de parkeerplaats in het westelijk deel van het gebied en de wegen en paden die door het gebied lopen. Het veld en de parkeerplaats zijn een aantal maal per jaar in gebruik als evenemententerrein, onder meer ten behoeve van de kermis en circussen. In de zuidwestelijke hoek van het Slotjesveld, op de locatie van de voormalige Nazarethkerk, wordt een zorgcentrum gerealiseerd. Ten behoeve van de realisering van het zorgcentrum is reeds een planologische procedure doorlopen en is bouwvergunning verleend. De nieuwbouw is daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De herinrichting van de openbare ruimte rond het zorgcentrum, waarbij onder meer een waterpartij wordt aangelegd, is mogelijk binnen de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Aan de Ridderstraat, ten noorden van het Slotjesveld, bevindt zich de historische bebouwing van Slotje Huize Limburg (hoek Ridderstraat/Slotlaan) en Slotje Brakestein (Ridderstraat 88). Slotje Beveren (Ridderstraat 80) bevindt zich buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Slotje Huize Limburg is, inclusief het bijgebouw aan de Slotlaan, in gebruik als kantoor. Het karakteristieke hoofdgebouw wordt omgeven door een slotgracht. Het terrein ten zuiden van Slotje Huize Limburg, dat bereikbaar is vanaf de Slotlaan, is in gebruik als parkeerterrein. Slotje Brakestein is momenteel in eigendom van de gemeente. Voor deze locatie is een dienstverlenende, horeca, of woonbestemming voorzien. In het voormalige koetshuis van Slotje Brakestein is een restaurant gevestigd. Rondom het Slotje bevindt zich een tuin waarin een groot aantal monumentale bomen staat. Deze tuin zal worden heringericht en worden opengesteld voor het publiek. In het gebied tussen Slotje Huize Limburg en Slotje Brakestein ligt een hertenkamp. Dit hertenkamp vormt de schakel tussen het Slotjesveld en het stadspark ten noorden van de Ridderstraat.

De noordelijke rand van het deelgebied (met de bebouwing van Slotje Huize Limburg en Slotje Brakestein, het hertenkamp en de tuin van Slotje Brakestein) maakt deel uit van het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht Heuvel en omstreken.

Het beschermd stadsgezicht ligt grotendeels buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan en omvat naast de drie Slotjes aan de Ridderstraat (Slotje Huize Limburg, Slotje Brakestein en Slotje Beveren) ook het stadspark en de Heuvel met omringende bebouwing. Kenmerkend voor het zuidelijk deel van het beschermd stadsgezicht zijn de, deels omgrachte, kleine kastelen aan de Ridderstraat en het parkachtige gebied met voormalige oprijlanen (Slotlaan en Kastanjedreef). De bescherming van het beschermd stadsgezicht is in voorliggend bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Aan de oostzijde van het Slotjesveld bevindt zich een cluster met maatschappelijke voorzieningen. Het meest in het oog springend is het gemeentehuis, dat het Slotjesveld aan de oostzijde begrenst. Het gemeentehuis wordt aan de zijde van het Slotjesveld omgeven door een waterpartij. Ten oosten van het gemeentehuis zijn diverse andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waaronder de (voormalige) brandweerkazerne, drie basisscholen (De Wissel aan de Van Oldeneellaan en de Biencorf en de Kameleon aan het Slotjesveld) en buurthuis De Slotjes. Het gebied tussen de gebouwen is ingericht als parkeerterrein. De bebouwing in dit deel van het plangebied bestaat uit relatief grootschalige bouwmassa's, die overwegend zijn voorzien van een plat dak. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 3 en 12 meter. Alleen de toren bij de voormalige brandweerkazerne is hoger. Aan het Bijsterveld zijn twee appartementengebouwen en aaneengebouwde woningen aanwezig. De appartementengebouwen hebben een hoogte van vier à vijf bouwlagen. De woningen, die in een ronde rooilijn staan, hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap. De kaprichting is evenwijdig aan de straat.

3.3.2 Gebied tussen Keiweg en Sint Antoniusstraat

Het noordoostelijk deel van het plangebied is ingeklemd tussen Keiweg en de Sint Antoniusstraat en wordt aan de begrensd door de Ridderstraat. De Sint maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van gaat over in de Abdis van Tornstraat, één van de de kern. De Keiweg is één van de oorspronkelijke bebouwingslinten waarlangs Oosterhout zich heeft ontwikkeld, en loopt richting de Markt. Op het historische kaartbeeld is te zien dat rond 1900 al verspreid bebouwing langs de Keiweg. Ook langs het huidige tracé van



klemd tussen noordzijde Antoniusstraat Oosterhout en tangente in

ontwikkeld, en kaartbeeld is aanwezig was de Sint

Antoniusstraat bevonden zich in die periode reeds enkele gebouwen. In de periode vanaf 1900 is het gebied verder ontwikkeld. Langs de Keiweg en de Sint Antoniusstraat heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden, terwijl het tussenliggende gebied meer planmatig is ontwikkeld.

Aan de Keiweg en de Sint Antoniusstraat is een mix van aaneengebouwde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen ontstaan. In het middengebied, rond de Middenlaan, de Voorstraat en de Laanstraat, zijn met name aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

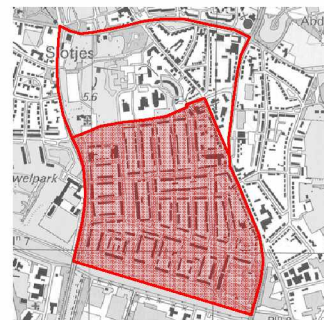
De bebouwing in het gebied heeft overwegend een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. De kappen zijn zowel evenwijdig aan de straat als loodrecht op de straat gerealiseerd, waardoor een afwisselend bebouwingsbeeld is ontstaan. Langs de Middenlaan en de Voorstraat is vrijwel uitsluitend sprake van kappen met een richting parallel aan de straat.

Op een aantal locaties binnen het gebied zijn meer recent woningen gerealiseerd. Zo zijn langs het Toernooiveld halfvrijstaande woningen gerealiseerd rond een groene ruimte. Enkele jaren geleden is het terrein van de voormalige gemeentewerf herontwikkeld. In dit gebied, dat zich bevindt aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Sint Antoniusstraat en de Middenlaan, zijn aaneengebouwde en gestapelde woningen gerealiseerd. De aaneengebouwde woningen zijn gegroepeerd rond een groene ruimte. De gestapelde woningen aan de noordzijde van de Sint Paulusweg vormen, samen met het appartementengebouw aan de zuidzijde van deze weg en de appartementengebouwen aan de oostzijde van de Sint Antoniusstraat, een hoogteaccent op de kruising Sint Paulusweg/Sint Antoniusstraat. Ten zuiden van de Sint Paulusweg zijn enkele grotere gebouwen aanwezig, die een maatschappelijke functie hebben/hadden. Hier bevinden zich onder meer het voormalige politiebureau en buurthuis Heidehof.

Het wegenpatroon binnen het gebied wordt gevormd door de straten Keiweg, Voorstraat, Laanstraat, Middenlaan en Sint Paulusweg. De Keiweg, Voorstraat en Laanstraat sluiten op elkaar aan op een pleinachtige ruimte. De Middenlaan loopt van noord naar zuid door het gebied, van de Ridderstraat tot de Sint Paulusweg. Oostelijk van de Middenlaan steekt de doodlopende Sint Paulushof het gebied in, waarmee de woningen in het oostelijk deel van het gebied worden ontsloten. De openbare ruimte in het gebied is vrij stenig van karakter. In de straatprofielen zijn slechts hier en daar bomen aanwezig. Ter plaatse van de aansluiting (voor fietsers) van de Keiweg op de Sint Antoniusstraat bevindt zich een pleinachtige, deels groen ingerichte ruimte, die de kruising van het historische lint (Keiweg) en de verkeerstangent (Sint Antoniusstraat) markeert. Vanaf de Sint Antoniusstraat bestaat nog steeds een directe zichtrelatie met de Keiweg, maar de wegen zijn fysiek van elkaar gescheiden: voor gemotoriseerd verkeer bestaat niet langer een directe koppeling tussen beide wegen.

3.3.3 Slotjes Midden

Slotjes Midden is gerealiseerd in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. Slotjes Midden is een ruim opgezette, groene buurt, met een heldere stedenbouwkundige structuur. De buurt wordt gekenmerkt door een rationele verkaveling, waarin rechte straten worden begeleid door relatief lange blokken aaneengebouwde woningen of appartementengebouwen. Hierdoor heeft de wijk een structuur van rechthoekige woonblokken, waarbij de straten worden begeleid door bebouwing. De ruimtes binnenin de woonblokken zijn in gebruik als achtertuin of als groene ruimte achter de appartementengebouwen.



In Slotjes Midden komen twee verkavelingsrichtingen voor. Het noordelijk deel van de buurt is noord/zuid gericht. Hiermee wordt de richting van de Van Oldeneellaan gevolgd. De woonblokken in het zuidelijk deel van de buurt volgen de richting van het Wilhelminakanaal. Deze verdraaiing komt terug in de hoofdwegenstructuur binnen Slotjes Midden, die wordt gevormd door de noord-zuidgerichte Tempelierstraat die overgaat in de oost-westgerichte Loevensteinlaan. De overige woonstraten staan loodrecht op één van deze wegen of lopen er parallel aan. In het zuidelijk deel van Slotjes Midden is een afwijkende ontsluitingsstructuur aanwezig: De Pieter Vreedestraat/Van Hogendorpstraat vormen hier een lusvormige constructie die aansluit op het Wilhelminakanaal Noord.

In Slotjes Midden komen twee woningbouwtypologieën veel voor: aaneengebouwde en gestapelde woningen. Op enkele locaties, met name langs de oostelijke rand van het plangebied (aan de Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg en in het gebied ten westen van de Keiweg) zijn halfvrijstaande en vrijstaande woningen gesitueerd. De grondgebonden woningen in Slotjes Midden hebben overwegend een hoogte van twee lagen met een kap, waarbij de kap een richting parallel aan de straat heeft. Langs de Loevensteinlaan zijn grondgebonden seniorenwoningen gesitueerd met een hoogte van één bouwlaag en een plat dak. In Slotjes Midden komen verspreid over de hele buurt portiekflats met gestapelde woningen voor. Dergelijke flats zijn gesitueerd langs de Tempelierstraat, langs de Loevensteinlaan, langs de westelijke rand van het plangebied (Dr. Janssenslaan), langs de Van Boischothlaan en in de zone tussen de Loevensteinlaan en het Wilhelminakanaal. De flats hebben een hoogte van vier à vijf bouwlagen. Langs de oostelijke rand van Slotjes Midden komt afwijkende bebouwing voor, in de vorm van de industriële bebouwing op het DIJA-terrein en op het Van der Madeterrein. Overigens is de bedrijfsbebouwing op dit laatste perceel enkele jaren geleden reeds gesloopt.

Door de rationele stedenbouwkundige opzet en de uniformiteit van de bebouwing, die zowel qua typologie als qua architectuur weinig variatie vertoont, heeft Slotjes Midden een eenzijdig bebouwingsbeeld. Het woningbestand kent een beperkte differentiatie en is deels verouderd.

Mede als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad en, mede als gevolg daarvan, de eenzijdige bevolkingsopbouw staat de leefbaarheid van Slotjes Midden onder druk, waardoor herstructurering noodzakelijk is.

De openbare ruimte in Slotjes Midden is ruim opgezet en heeft een relatief groen karakter. In de belangrijkste structuurbepalende straten (Tempelierstraat, Loevensteinlaan, Van Boischothlaan) komt laanbeplanting voor. Daarnaast zijn in verschillende andere woonstraten groene middenbermen aanwezig en worden de portiekflats omgeven door groen, vaak in de vorm van grasvelden. Langs de noordelijke en westelijke rand van Slotjes Midden (Van Oldeneellaan en Dr. Janssenslaan) zijn in het wegprofiel bredere groenvoorzieningen opgenomen. De meest noordelijke woonstraten (Johannieterstraat, Van Polanenstraat, Graaf Engelbrechtstraat en Spijtenburgstraat) zijn onlangs heringericht, waarbij aandacht is geschonken aan de parkeerproblematiek. In het kader van de herstructurering van de hele buurt zullen ook de overige woonstraten nog worden heringericht.

3.4 Functionele structuur

3.4.1 Slotjesveld

Het westelijk deel van het Slotjesveld heeft een functie als openbare groenvoorziening en, een beperkt aantal keer per jaar, als evenemententerrein. Het hertenkamp heeft daarnaast een recreatieve

functie. Door de voorgenomen herinrichting en openstelling van de tuin van Slotje Brakestein wordt het recreatieve karakter van het gebied nog verder versterkt.

In het oostelijk deel van Slotjesveld zijn maatschappelijke voorzieningen geclusterd. Aan de oostzijde van de groenvoorziening bevinden zich onder andere het gemeentehuis, drie basisscholen, de voormalige brandweerkazerne en een buurthuis. Ook het nieuwe zorgcentrum op de hoek van de Slotlaan en de Van Oldeneellaan heeft een maatschappelijke functie. Aan het Bijsterveld zijn woningen gevestigd. In één van de appartementengebouwen aan het Bijsterveld bevindt zich een huisartsenpraktijk.

Slotje Huize Limburg is in gebruik als kantoor. Voor Slotje Brakestein is een dienstverlenende functie beoogd. In één van de bijgebouwen (het voormalige koetshuis) van het Slotje is restaurant 't Koetshuys gevestigd.

3.4.2 Gebied tussen Keiweg en Sint Antoniusstraat

In het gebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat overheerst de woonfunctie. Daarnaast komt een aantal niet-woonfuncties voor: maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, detailhandel en horeca. Deze niet-woonfuncties zijn geconcentreerd aan de randen van het gebied: de Ridderstraat, de Keiweg en de Sint Antoniusstraat.

Aan de Sint Antoniusstraat is buurthuis Heidehof gesitueerd. Aan de Keiweg 167 bevindt zich een huisartsengroepspraktijk. Aan de Sint Antoniusstraat 8 is een dierenarts gevestigd.

Langs de Keiweg komen op een aantal locaties detailhandel en bedrijfsactiviteiten voor. Aan de Ridderstraat is een glas- en verbodrijf gevestigd, waar ook detailhandel plaatsvindt. Horecagelegenheden zijn aanwezig aan de Keiweg 85 (café) en de Ridderstraat 108 (eetcafé en cafetaria).

3.4.3 Slotjes Midden

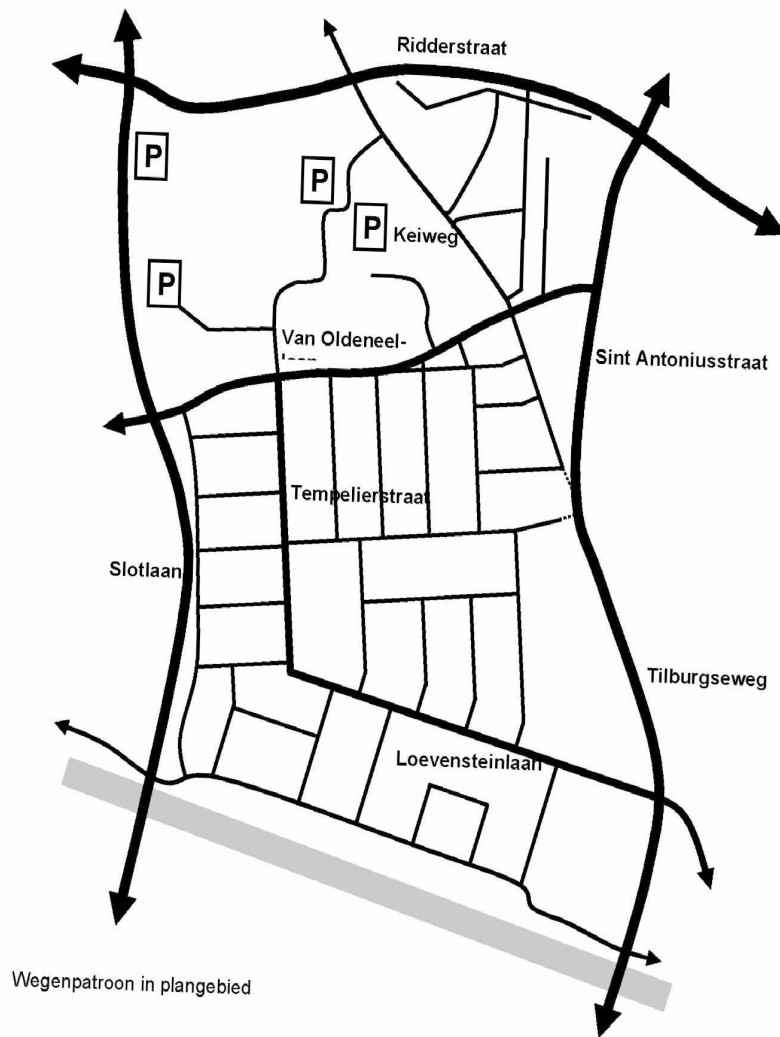
Slotjes Midden is een typische woonbuurt, waar slechts op enkele locaties niet-woonfuncties aanwezig zijn. Aan de Dr. Janssenslaan is een supermarkt gevestigd, waarboven wordt gewoond. Langs de Tempelierstraat is een strook detailhandelsbedrijven met bovenwoningen gesitueerd. Tenslotte bevindt zich in het westelijk deel van de Loevensteinlaan een supermarkt met daarnaast enkele detailhandels- en horecavestigingen. Ook boven deze voorzieningen wordt gewoond. Op de hoek van de Sint Paulusweg en de Sint Antoniusstraat bevindt zich het voormalige politiebureau. De activiteiten van de grotere bedrijven die langs de Sint Antoniusstraat waren gevestigd (op het DIJA-terrein en het Van der Madeterrein) zijn inmiddels gestaakt.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de centrumring (Ridderstraat) en de tangenten Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg en Slotlaan. De route Van Oldeneellaan/Sint Paulusweg, die de noordelijke grens van de buurt Slotjes Midden vormt, verbindt beide tangenten met elkaar. Op het Slotjesveld en ten oosten daarvan zijn openbare parkeerterreinen aanwezig, die in gebruik zijn ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen in het gebied en daarnaast worden benut door bezoekers van het stadscentrum. De parkeerterreinen zijn bereikbaar vanaf de Slotlaan (parkeerterrein bij Slotje Huize Limburg), de Van Oldeneellaan (parkeerterrein op Slotjesveld en achter gemeentehuis) en de Keiweg (parkeerterrein achter gemeentehuis).

De hoofdwegenstructuur binnen de woonbuurt Slotjes Midden wordt gevormd door de route Tempelierstraat - Loevensteinlaan, die aansluit op de Van Oldeneellaan en de Tilburgseweg.

De overige woonstraten in Slotjes Midden sluiten aan op deze route.

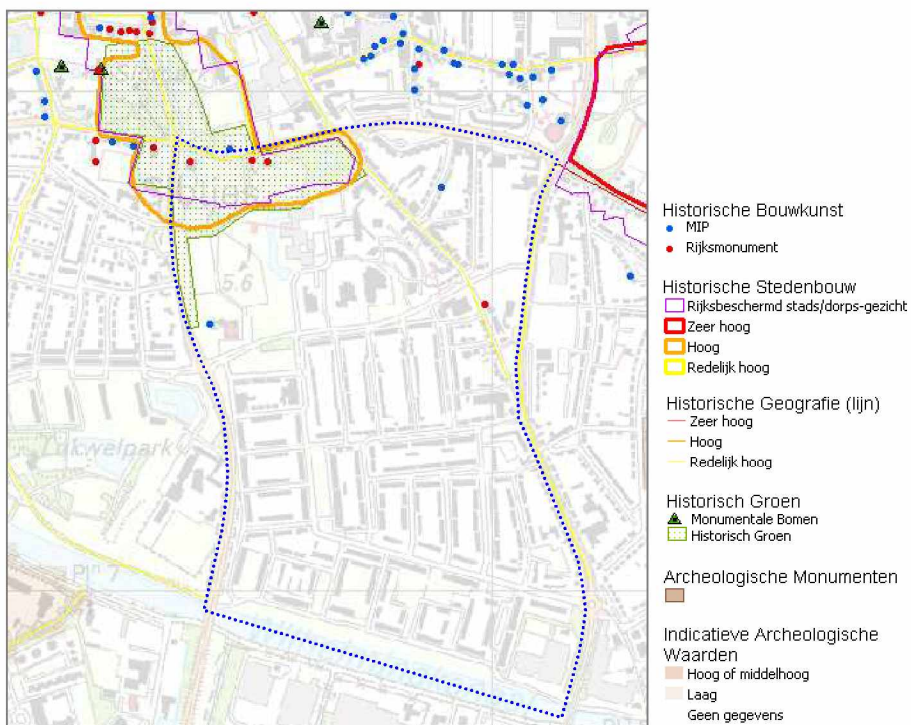


Doordat in de Tempelierstraat snelheidsremmende maatregelen zijn aangebracht (drempels, uitbuingen van de rijbaan) is deze route in de huidige situatie niet als hoofdstructuur herkenbaar.

Parkeren vindt in Slotjes Midden en in het woongebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat met name plaats in de openbare ruimte. Enkele van de grondgebonden woningen beschikken over een oprit of garage op eigen terrein. Voor de gestapelde woningen zijn in het wegprofiel parkeerplaatsen aangelegd. Alleen op de inbreidingslocatie Sint Paulushof is een halfverdiepte parkeergarage aanwezig onder de woningen.

3.6 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn met name in het noordwestelijk deel van het plangebied cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. In dit gebied, dat deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht Heuvel en omstreken, zijn zowel de bebouwing (in de vorm van de Slotjes Huize Limburg en Brakestein) als de groenstructuur als waardevol aangeduid. Het gebied met de aanduiding 'historisch groen' strekt zich uit langs de Ridderstraat (inclusief de tuin van Slotje Brakestein, het hertenkamp en het groen rondom Slotje Huize Limburg) en de Slotlaan. De Ridderstraat, Slotlaan, Keiweg en Sint Antoniusstraat zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met plangebied (blauwe lijn)

De beide Slotjes zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een rijksmonument aanwezig aan de Keiweg (pand met huisnummers 161, 163 en 165). In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument: het woonhuis aan de Laanstraat 1. Deze monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels is opgenomen dat de gronden ter plaatse van deze aanduidingen mede zijn bestemd voor de de instandhouding en bescherming van de rijks- en gemeentelijke monumenten. De woningen aan de Voorstraat 1 t/m 43 zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie. Het betreft sociale woningbouw uit de jaren 20 van de vorige eeuw die typerend is voor het straatbeeld.

Momenteel wordt de gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld. De planning is dat deze in het voorjaar van 2011 gereed zal zijn. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

4 Planbeschrijving

In het noordelijk deel van het plangebied (het deelgebied Slotjesveld en het deelgebied tussen de Keiweg en de Sint Antoniusstraat) maakt voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor het zorgcentrum op de hoek van de Van Oldeneellaan en de Slotlaan is reeds een planologische procedure doorlopen. De nieuwbouw is daarom als 'bestaande situatie' in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor andere locaties in het noordelijk deel van het plangebied zijn momenteel geen concrete ontwikkelingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan heeft voor dit gedeelte van het plangebied dan ook slechts een beheersfunctie.

In de buurt Slotjes Midden daarentegen is een ingrijpende herstructurering beoogd. Verschillende blokken met (huur)woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw en de openbare ruimte wordt heringericht. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Slotjes Midden mogelijk. Het kader voor de herstructurering wordt gevormd door het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden', dat hierna wordt beschreven.

4.1 Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden

In het 'Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes Midden' is de stedenbouwkundige visie voor Slotjes Midden opgenomen. Op basis van een gebiedsinventarisatie en ruimtelijke en functionele analyse zijn in het ontwikkelingsplan de sterke en zwakke punten van Slotjes Midden op een rij gezet en zijn bedreigingen en kansen benoemd. De belangrijkste sterke punten van Slotjes Midden zijn de ruime opzet van de buurt, de redelijk goedkope woningen, de aanwezigheid van basiswinkelveorzieningen en de nabijheid van het stadscentrum. De belangrijkste zwakke punten zijn het verouderde en eenzijdig samengestelde woningbestand, de parkeerproblematiek, het gebrekkige onderhoud van het openbaar gebied en de staat van bestrating en riolering, die aan vervanging toe zijn. Omdat een groot deel van de woningen in handen is van woningbouwcorporatie Thuisvester (voorheen Cires) zijn structurele aanpassingen echter goed mogelijk, waardoor de uitstraling en het imago van zowel de openbare ruimte als de bebouwing verbeteren.

4.1.1 Uitgangspunten

In het genoemde ontwikkelingsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de herstructurering van Slotjes Midden. Hierbij is aangegeven welke bebouwing sowieso wordt gesloopt: alle portiekflats in eigendom van de woningbouwcorporatie, de duplexwoningen langs de Van Oldeneellaan en de seniorenwoningen aan de noordzijde van de Loevensteinlaan. Een aantal locaties, waaronder de portiekflat op de hoek van de Loevensteinlaan en de Tilburgseweg, de portiekflat waarin de Aldi is gevestigd en het voormalige politiebureau, zijn als studielocatie genoemd.

Daarnaast zijn ruimtelijke overwegingen en uitgangspunten benoemd. De belangrijkste ruimtelijke overwegingen zijn:

- de nabijheid van het centrum en de ligging aan het Wilhelminakanaal bieden goede mogelijkheden voor intensivering. In het kader van deze intensiveringsambitie moet aandacht zijn voor het terugbouwen van grondgebonden woningen, zodat niet slechts gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- ontwikkelingsmogelijkheden langs de randen van Slotjes Midden en langs de ontsluitingslus Tempelierstraat - Loevensteinlaan bieden mogelijkheden om het beeld van de buurt te verbeteren. Hierbij vormt de nieuwbouw aan de Van Oldeneellaan een nieuw gezicht en begrenzing van het Slotjesveld c.q. het centrum en krijgt de nieuwbouw aan de Dr. Janssenslaan betekenis als begeleiding van de Slotlaan;
- er is geen structurele aanpassing nodig van de bestaande (heldere) hoofdstructuur van de buurt;
- de te handhaven eengezinswoningen stellen eisen aan de aard, schaal en maat van de nieuwe bebouwing, onder andere voor de nieuwbouw langs de Van Oldeneellaan, de Van Boischootlaan en de Dr. Janssenslaan;
- het Wilhelminakanaal fungeert als aanknopingspunt en inspiratiebron: juist in deze zone kan een belangrijk deel van de nieuwe woningen worden gerealiseerd;
- ter hoogte van beide bruggen over het kanaal (Slotlaan en Tilburgseweg) kunnen 'landmarks' worden gerealiseerd, in de vorm van hogere bebouwing. Hiermee wordt aangesloten op de be-

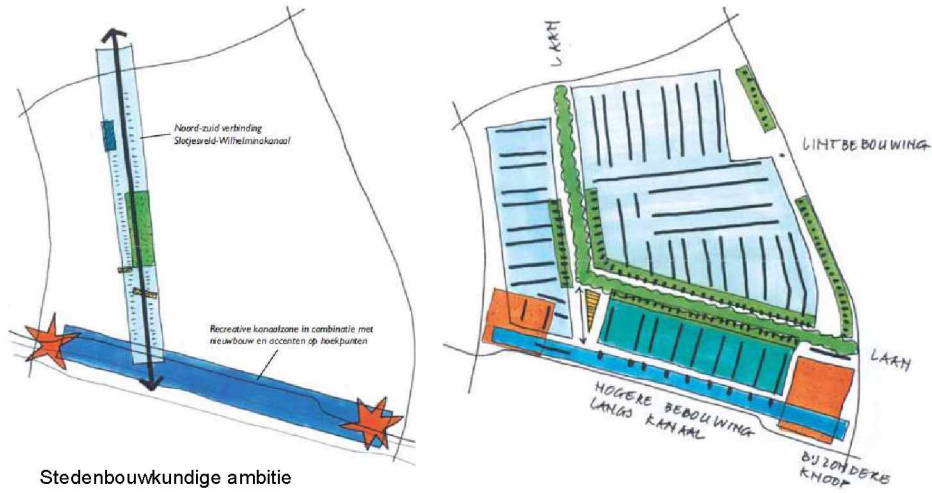
staande situatie, waarin op meerdere locaties langs het kanaal hogere bebouwing is gerealiseerd;

- de Loevensteinlaan en Tempelierstraat moeten meer één geheel gaan vormen, waarbij wordt gedacht aan het realiseren van een laan;
- het gebied ten zuiden van de Loevensteinlaan en de Loevensteinlaan zelf moeten worden verankerd aan de kanaalzone;
- de Tempelierstraat moet worden uitgewerkt als een continue groene verbinding tussen Slotjesveld en Wilhelminakanaal. In het verlengde hiervan kan op deze locatie een centrale groen- en speelvoorziening worden gerealiseerd;
- er dient rekening te worden gehouden met de status van het kanaal als ecologische verbindingzone en de geluidbelasting vanwege de Tilburgseweg en Slotlaan;
- bij de uitwerking wordt gezocht naar mogelijkheden om gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, zodat het straatbeeld niet wordt gedomineerd door geparkeerde auto's.

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan zijn ook programmatische uitgangspunten opgenomen. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is 60% koop en 40% huur en een aandeel grondgebonden woningen van 20-25%. Voor het parkeren geldt een uitgangspunt van 1,5 parkeerplaats per woning.

4.1.2 Basisconcept en hoofdopzet stedenbouwkundige visie

In het ontwikkelingsplan is een stedenbouwkundige visie opgenomen, die resulteert in een nieuwe opzet van Slotjes Midden. Het concept zoals voorgesteld in het ontwikkelingsplan is de basis voor de herstructurering van Slotjes Midden.



Stedenbouwkundige ambitie



Basisconcept ontwikkelingsplan

Het ontwikkelingsplan bevat geen concrete uitwerkingen voor de ontwikkelingslocaties maar geeft per deelproject ruimtelijke randvoorwaarden. Inmiddels is bij de planuitwerking van een aantal locaties gebleken dat de bebouwing zoals voorgesteld in het ontwikkelingsplan niet overal gerealiseerd zal worden. Zo wordt de voorgestelde hoogbouw op het Van der Madeterrein lager dan in het ontwikkelingsmodel voorgesteld en worden niet alle bebouwingsaccenten gerealiseerd. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie vormen echter nog altijd het uitgangspunt voor de beoogde herstructurering.

Ruimtelijke dragers

Bij de herstructurering van Slotjes Midden zijn een aantal ingrepen te beschouwen als dragers van de nieuwe buurt. Deze ingrepen, die zijn benoemd in het ontwikkelingsplan, worden hierna opgesomd. Bij een aantal ingrepen is cursief aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

- De omvorming van de Tempelierstraat en de Loevensteinlaan van uitsluitend een ontsluitingsweg tot een samenhangende en voorname laan met een (in de toekomst) forse laanbeplanting en relatief brede groene bermen;
- De Tempelierstraat vormt een groene verbinding tussen het Slotjesveld en het groengebied aan de Commandeurstraat met de kanaalzone. Centraal in Slotjes Midden is hieraan een markant vormgegeven en ingerichte ontmoetingsruimte gekoppeld *(De groene verbinding tussen Slotjesveld en kanaalzone is nog altijd in de plannen opgenomen. Het al dan niet realiseren van een centrale ontmoetingsruimte wordt meegenomen bij de ontwikkeling van de inrichtingsplannen)*.
- Nader dient te worden onderzocht of de studielocatie aan de zuidwestzijde van deze zone, tussen het Wilhelminakanaal Noord en de Fagelstraat, in de ontwikkeling betrokken kan worden *(inmiddels is duidelijk dat deze studielocatie niet bij de ontwikkeling wordt betrokken)*.
- Langs het Wilhelminakanaal wordt een ecologische zone ontwikkeld en ter plaatse van de huidige weg (Wilhelminakanaal Noord) wordt nieuwe bebouwing gesitueerd.
- De bestaande en de nieuwe straten in het gebied tussen de Loevensteinlaan en de kanaalzone (Johan de Wittstraat, Pieter Vreedestraat, van Hogendorpstraat en Thorbeckestraat) worden uitgewerkt en heringericht met groene bermen en laanbeplantingen.
- Ter plaatse van beide locaties bij de bruggen (Slotlaan en Tilburgseweg) worden markante, hoge, bijzonder vormgegeven gebouwen ontworpen.

- Langs de Van Oldeneellaan, het middendeel van de Loevensteinlaan, de westzijde van de Tempelierstraat en de Van Boischotlaan worden grondgebonden woningen gerealiseerd (*Inmiddels is duidelijk dat op de hoek van de Van Boischotlaan en de Tempelierstraat geen grondgebonden woningen, maar gestapelde woningen zullen worden gerealiseerd*).
- Langs de Dr. Janssenslaan, de oostzijde van de (verlengde) Tempelierstraat, in het westelijk gedeelte van de Loevensteinlaan (ter hoogte van de huidige Aldi) en langs het kanaal worden nieuwe appartementen gerealiseerd (*inmiddels is ervoor gekozen om aan de oostzijde van de Tempelierstraat grondgebonden woningen te realiseren*).
- De herinrichting van de straten met eengezinshuizen in het centrale en westelijke deel van Slotjes Midden (beheersgebieden) zal overeenkomstig dezelfde principes plaatsvinden als gehanteerd bij de herinrichting van de recente herinrichting van de Johannierstraat, de van Polanenstraat, de Graaf Engelbrechtstraat en de Spijtenburgstraat (*Deze herinrichting heeft deels al plaatsgevonden. De overige straten zullen spoedig volgen*).

Bebouwingsstructuur

Zoals aangegeven blijft de stedenbouwkundige structuur van Slotjes Midden grotendeels ongewijzigd. De nieuwe woningen worden ingepast in deze structuur en worden daarom op een vergelijkbare locatie gerealiseerd als waar in de bestaande situatie reeds bebouwing staat. Met name daar waar de nieuwe woningen op korte afstand van bestaande woningen wordt gerealiseerd, is ervoor gekozen om de woningen op een vergelijkbare locatie te realiseren. Waar de nieuwbouw op grotere afstand van bestaande woningen staat of een grotere locatie tegelijkertijd wordt herontwikkeld, is een grotere vrijheid in situering mogelijk. Dit speelt met name in de zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied en langs het Wilhelminakanaal. Op de herstructureringslocaties in totaal ruimte voor circa 920 nieuwe woningen.

Groenstructuur

Meer dan in de huidige situatie het geval is, heeft de nieuwe groenstructuur van Slotjes Midden een uitgesproken openbaar en minder versnipperd karakter. De belangrijkste dragers van de groenstructuur zijn:

- de groene zones langs kanaal en (verlengde) Tempelierstraat;
- de groene bermen met laanbeplantingen langs de Tempelierstraat en de Loevensteinlaan;
- de groenzone langs de Van Oldeneellaan in samenhang met het groengebied aan de Commandeurstraat;
- een aantal groene ruimtes bij enkele nieuwe appartementengebouwen;
- de herprofilering van de woonstraten in het zuidelijke deel door aanleg van groene bermen en boombeplantingen;
- deze groengebieden zullen tevens ruimte bieden aan veilig bereikbare speelgelegenheid voor de verschillende leeftijdsgroepen.

Ontsluiting en parkeren

De wegenstructuur in Slotjes Midden blijft in beginsel ongewijzigd, met dien verstande dat de Tempelierstraat en de Loevensteinlaan duidelijker als hoofdontsluiting worden vormgegeven. Daarbij zal uiteraard worden voorkomen dat de rijsnelheid toeneemt. Langs het kanaal wordt een afzonderlijk voet- en fietspad aangelegd.

Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen wordt onder een gedeelte van de nieuwe appartementengebouwen een (half)verdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Daarnaast wordt in de openbare ruimte, bij de herinrichting van de verschillende straten, parkeergelegenheid gerealiseerd. Er geldt voor het gehele plangebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. In het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen om volledig aan deze norm te voldoen; de parkeerbalans voor het totale plangebied klopt derhalve.

4.1.3 DIJA-terrein

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan is de herontwikkeling van het DIJA-terrein niet meegenomen. Inmiddels zijn de plannen voor herontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie in een vergoederd stadium. Er is medewerking verleend aan een vrijstellingprocedure voor de realisering van 53 zorgappartementen en 22 starterswoningen in het gebied aan weerszijden van de Harmoniestraat. Ter afronding van die planologische procedure is de in de vrijstellingsprocedure opgenomen bebouwingsmogelijkheid opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

4.2 (Bouw)mogelijkheden in bestemmingsplan

De nieuwe bebouwing die wordt voorgesteld in het stedenbouwkundige ontwikkelingsplan is in voorliggend bestemmingsplan zoveel mogelijk van een directe bouwtitel voorzien. Hiertoe zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen in de bestemming 'Wonen' met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingstypologie. De nieuwe hoofdgebouwen moeten binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd.

Voor het Van der Madeterrein (in de zuidoostelijke hoek van Slotjes Midden) en het terrein van de voormalige Loevensteinschool is nog niet duidelijk hoe de ontwikkeling er exact uit zal komen te zien. Wel zijn het woningaantal, de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte bekend. Op deze locaties zijn globale bestemmingen met direct bouwrecht gelegd (de bestemming 'Woongebied'). Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogtes opgenomen. Daarnaast is het maximum aantal nieuwe woningen aangeduid.

Ook voor de herontwikkeling van de winkelstrip aan de Loevensteinlaan (Aldi-locatie) zijn de plannen nog niet voldoende concreet. Op deze locatie zijn de huidige functies positief bestemd. Via wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsplan worden gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken.

Naast de realisering van nieuwe bebouwing zal ook de openbare ruimte in Slotjes Midden worden heringericht. In voorliggend bestemmingsplan zijn voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen. De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de locaties waar sprake is van structuurbepalend openbaar groen. Zo zijn onder meer de oever van het Wilhelminakanaal en het groen langs de Tempelierstraat - Loevensteinlaan van de bestemming 'Groen' voorzien. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Verkeer' groenvoorzieningen overal mogelijk. Hierdoor kan ook buiten de groenbestemming overal groen worden gerealiseerd. De oevers van het kanaal fungeren als ecologische verbindingszone. Om deze reden is voor deze gronden de aanduiding 'ecologische verbindingszone' opgenomen.

5 Milieuplanologische aspecten

Het bestemmingsplan 'Slotjes' is zowel een beheersplan met een conserverend karakter (voor het deel van het plangebied ten noorden van de Van Oldeneellaan) als een ontwikkelingsgericht plan (voor het deel van het plangebied ten zuiden van de Van Oldeneellaan). Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Voor de herontwikkelingslocaties in Slotjes Midden dienen de verschillende milieuhygiënische aspecten wél in beeld te worden gebracht.

5.1 Bodem

In de wijk Slotjes Midden is een Vooronderzoek¹ NEN 5725 uitgevoerd. Een vooronderzoek geeft inzicht in de 'potentieel' verdachte locatie waar mogelijk bodemverontreiniging ontstaan kan zijn als gevolg van de gevoerde bedrijfsactiviteiten. De aandachtspunten wat betreft bodemverontreiniging worden hieronder benoemd.

Algemeen aandachtspunt

Asbest

Gezien de ouderdom van de bebouwing (jaren '50 vorige eeuw) en zoals aangegeven door bewoners, zal op en in meerdere bebouwingen asbest aanwezig zijn. Geadviseerd wordt tijdens bodemonderzoek/graafterkzaamheden bedacht te zijn op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de grond.

Grondwaterbeschermingsgebied

De westzijde van het plangebied 'Slotjes Midden' is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Indien activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied worden uitgevoerd dient hierover vooraf contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant en de waterleidingsmaatschappij (Brabant Water).

Verdachte locaties Slotjes Midden

Op basis van het vooronderzoek zijn locaties benoemd die niet voldoende onderzocht zijn en waarvoor aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk wordt bevonden.

- Dr. Jansenlaan 1-5 (ondergrondse tank)
- Dr. Jansenlaan 9 (ondergrondse tank)
- Tempelierstraat 26 (chemische wasserij)
- Van Oldeneellaan 1 (2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend)

Dit aanvullend bodemonderzoek kan momenteel nog niet uitgevoerd worden. Dit zal moeten gebeuren voordat er op deze locaties een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd.

De locatie Wilhelminakanaal-Noord 10 ligt braak. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is voor zover bekend geen eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. Het laatst bekende onderzoek dateert van 2003. Vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe ontwikkeling zal hier nog een aanvullende bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verdachte locaties omgeving Slotjes Midden

In de omgeving van Slotjes Midden, zijn enkele gevallen van bodemverontreiniging bekend. Deze kunnen mogelijk een probleem gaan vormen bij de herinrichting. Van deze locaties dient voorafgaand aan de daadwerkelijke herinrichting te worden vastgesteld welke consequenties grondbemaling heeft.

De bekende locaties zijn:

- Tilburgeweg 45 (voormalig benzinepompinstallatie)
- Wilhelminakanaal Zuid (oplosmiddelen verontreiniging in het grondwater)
- Souvereinstraat 35 (zinkverontreiniging in het grondwater)

¹ Rapport, Vooronderzoek NEN5725, Slotjes Midden te Oosterhout, Geofox Milieu BV, documentnr. 20090559_a3RAP, 8 juli 2010

- Wilhelminakanaal zuid 102-104 (grondwaterverontreiniging met minerale olie, aromaten, oplosmiddelen)
- Wilhelminakanaal Zuid 106 (voormalige drukkerij)

Deze locaties vormen geen belemmering voor de mogelijke ontwikkelingen in Slotjes Midden.

5.2 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

Het westelijk deel van het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de PMV zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming primair bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Uitgangspunten voor ontwikkelingen

Op 21 januari 2009 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Oosterhout, Waterschap Brabantse Delta en Brabant Water. In het overleg is een aantal principes uitgesproken die dienen als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van alle (deel)projecten in Slotjes Midden. De volgende hoofdlijnen zijn overeengekomen:

Algemeen

- er mag zeker geen verslechtering van de situatie optreden;
- in het hele gebied wordt ernaar gestreefd om bij infiltratie zoveel mogelijk vervuilingrisico van het grondwater uit te sluiten, waarbij onder andere aandacht is voor het 'lozingsgedrag' van mensen;
- wadi's kunnen overal worden toegepast om regenwater te infiltreren. Overstorten hiervan kunnen worden afgevoerd naar de regenwaterriolen en/of IT-riolen;
- in de gehele groenzone langs het kanaal kunnen wadi's worden ingericht, eventueel in verschillende niveaus waarbij een constant waterpeil aanwezig kan zijn.

Binnen grondwaterbeschermingsgebied

- nagenoeg al het regenwater wordt afgevoerd met een regenwaterriool dat is uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Daar waar de ruimte het toelaat, zal mogelijk worden geïnfiltreerd door middel van wadi's.

Buiten grondwaterbeschermingsgebied

- het regenwater van openbare verhardingen zal worden geïnfiltreerd in de bodem door middel van bovengrondse infiltratievoorzieningen of worden aangesloten op een regenwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel;
- het dakwater zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem door middel van IT-riolen waarbij de aanwezige infiltratiegebieden aan elkaar worden gekoppeld om een zo robuust mogelijk systeem te realiseren.

5.3 Geluid

In het kader van de herontwikkeling van Slotjes Midden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dat onderzoek luidt dat er voor sommige nieuwbouwwoningen de maximale gevelbelasting wordt overschreden. Middels een ontheffingsprocedure Wet geluidhinder kan een hogere gevelbelasting worden toegelaten. Gelijktijdig met de vaststellingsprocedure zal dan ook het ontwerp-ontheffingsbesluit Wet geluidhinder samen met het daarbij behorende rapport ter inzage liggen. Vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal een hogere grenswaarde moeten zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders middels het vaststelling

van het ontwerp- ontheffingsbesluit, inclusief de eventuele beoordeling van de ingediende zienswijzen op dit ontwerp-besluit.

5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In Slotjes Midden worden circa 920 nieuwe woningen gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt echter ook een aanzienlijk aantal woningen (circa 600) gesloopt, waardoor het netto aantal toegevoegde woningen ruimschoots minder dan 1.500 bedraagt. Bovendien is er geen sprake van één ontsluitingsweg, maar zal het verkeer zich in twee richtingen (richting Van Oldeneellaan en richting Tilburgseweg) verdelen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de herstructurering van Slotjes Midden 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 6.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren daarom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Natuur

Door Croonen Adviseurs is in het plangebied een quickscan flora en fauna verricht (rapportage maart 2010). De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek. Het veldbezoek is afgelegd op 23 oktober 2009 bij 14°C en zonnig weer. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopenonderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten opgetekend.

In de quickscan is geconstateerd dat Slotjes Midden een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

Licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien daadwerkelijk broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft ondermeer huismus en gierzwaluw. In onderhavig geval is nader onderzoek naar de concrete aanwezigheid van huismussen en gierzwaluwen in het gebied noodzakelijk. Daarnaast geniet het de aanbeveling het terrein te inventariseren op de zogenaamde categorie 5-vogelsoorten.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor het aantasten of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (batsplaatsen, kraamverblijven, zomer- en winterverblijven, belangrijke migratieroutes) is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Slotjes Midden biedt een groot aantal mogelijkheden voor vleermuizen, in de vorm van verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes. Een nader onderzoek is noodzakelijk om zicht te krijgen op het exacte gebruik van het totale gebied door vleermuizen. Een ontheffing Flora- en faunawet is mogelijk noodzakelijk voor de herstructurering van het gebied.

Conclusie

Uit een aanvullend onderzoek, ten behoeve van vleermuizen en vogels, is gebleken dat er inderdaad vleermuizen aangetroffen zijn waardoor mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden. Deze maatregelen dienen verwoord te worden in een mitigatieplan. Aangeraden wordt dit mitigatieplan voor te leggen bij Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) voor goedkeuring. Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) afgeven. Daarmee zegt zij in feite dat een ontheffing niet noodzakelijk is wanneer men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan. Hiertoe zal een mitigatieplan opgesteld worden.

5.6 Archeologie

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van de ontwikkelingslocaties dient, ter behoud van het cultuurhistorisch bodemarchief, mogelijk een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Oosterhout) dient per ontwikkeling aan te geven of zij een archeologisch onderzoek noodzakelijk acht.

Voor het hele gebied geldt dat mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Er vinden momenteel verschillende onderzoeken plaats waaruit duidelijk moet blijken of er archeologische waarden te verwachten zijn. Indien er archeologische waarden te verwachten zijn zullen passende maatregelen getroffen moeten worden door de ontwikkelende partijen.

5.7 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Externe veiligheid is een aandachtspunt als er ten gevolge van risicovolle activiteiten ook buiten het perceel van de risicovolle inrichting of buiten de rand van een transportas nog een relevant risico aanwezig is. Hoe hiermee bij (planologische) besluiten moet worden omgegaan is vastgelegd in wetgeving, circulaire of overheidsbeleid. In het kader van het bestemmingsplan kan het betrekking hebben op de risicovolle activiteiten die wel of niet worden toegelaten in het plangebied en risicovolle activiteiten of objecten die buiten het plangebied aanwezig zijn en van invloed kunnen zijn op dat plangebied.

Deze aspecten zijn voor voorliggend bestemmingsplan in beeld gebracht. Er wordt met name onderscheid gemaakt in risicovolle activiteiten waarop het Bevi (Besluit externe veiligheid voor inrich-

tingen) van toepassing is, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorlijnen en waterwegen).

Risico's en verantwoording

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of buisleidingen aanwezig waarvan de invloed zicht uitstrekt tot in het plangebied.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is alleen de Rijksweg A27 van belang. Voor de beoordeling is de Circulaire Risico's transport gevaarlijke stoffen (VROM 2004) leidend. Het plangebied is gelegen nabij de rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Dat kan zowel overdag, 's avonds als 's nachts zijn. De kortste afstand tussen het plangebied en de rijksweg is circa 370 meter. Het gebied is voor het grootste deel op een veel grotere afstand gelegen van de rijksweg. Van belang zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is, uitgedrukt in meters, gelet op de soort en aantal transporten, nihil. Dat betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.

Het plangebied betreft een woongebied en een gebied met maatschappelijke voorzieningen. In het noordelijk deel van het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het kader van de herstructurering van Slotjes Midden wordt in het zuidelijk deel van het plangebied een gedeelte van de aanwezige woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het aantal woningen neemt in het hele plangebied toe met circa 320 woningen: er worden circa 600 woningen gesloopt en circa 920 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen liggen verspreid over de gehele buurt Slotjes Midden. Het groepsrisico is een maat voor het risico dat een groep mensen van een bepaalde grootte overlijdt ten gevolge van een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door de personendichtheid en de afstand tot de risicobron. Indien de personendichtheid lager is en/of de afstand tot een risicobron groter, zal het groepsrisico minder hoog zijn.

Het groepsrisico wordt bepaald over het gebied gelegen in de invloedssfeer gerekend vanaf de risicobron.

Van het plangebied is slechts een zeer klein gedeelte gelegen binnen de invloedssfeer van de rijksweg A2. Dit risico wordt alleen veroorzaakt door circa 5% van de transporten met gevaarlijke stoffen van de zogenaamde categorie LT2 (vloeibaar, giftig) waarvoor de invloedssfeer 625 m bedraagt. Voor alle andere stoffen ligt het plangebied buiten de invloedssfeer. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde. De toename van het aantal woningen binnen het invloedsgebied van de A27 is beperkt (in het totale plangebied van Slotjes Midden worden circa 320 woningen toegevoegd; in het gedeelte van het plangebied dat binnen het invloedsgebied valt, zullen dit er nog minder zijn). Omdat aan de risicobronzijde niets verandert en de personendichtheid in het te beoordelen gebied nauwelijks toeneemt zal het groepsrisico niet relevant toenemen en nog steeds beneden een maximaal te accepteren niveau blijven. Het gebied kent een goed ontsluiting door middel van wegen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het verantwoord is om het nieuwe groepsrisico te accepteren, omdat geen sprake is van een relevante toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Er liggen daarnaast geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied. De externe veiligheidsaspecten vormen derhalve geen belemmering voor de herstructurering van Slotjes Midden.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient, ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit, een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. In het plangebied komen op enkele locaties bedrijven voor in de directe omgeving van woningen zijn gesitueerd. Het betreft in alle gevallen bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dergelijke bedrijven kunnen, gezien de beperkte hinder die ze veroorzaken, zonder problemen voorkomen tussen gevoelige functies zoals woningen. Nader toetsing van de milieuhinder vindt plaats in het milieutrajec (in veel gevallen in het kader van het Activiteitenbesluit).

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde bedrijven-terrein Vijf Eiken. Vanwege de gewijzigde ligging van de nieuwe woningen wordt in het bestemmingsplan Slotjes de geluidzone in te plangebied buiten de nieuw geprojecteerde woningen vastge-

steld. De nieuwe geluidzone ligt dan niet over de nieuw te realiseren woningen, zodat deze geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van Slotjes Midden vormt. Uit de berekening van de vergunde geluidbelasting (zonebeheermodel) op de nieuwe geluidzone blijkt dat de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Dat betekent dat de nieuwe zone geen belemmering vormt voor de bedrijven waarvan de geluidsbelasting is berekend op de zone.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich een aantal gasleidingen die een planologische regeling behoeven. Deze leidingen zijn, inclusief bebouwingsvrije zone, opgenomen op de verbeelding en voorzien van een dubbelbestemming. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de hoogedrukgasleiding.

6 Plansystematiek en bestemmingen

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft enerzijds tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van het beheer van de bestaande situatie in het plangebied. Anderzijds maakt het bestemmingsplan de herstructurering van het gebied Slotjes mogelijk.

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. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Voor die delen van het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan een beheersfunctie heeft, is gekozen voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen. Omdat de stedenbouwkundige kaders voor de herstructurering van Slotjes relatief gedetailleerd zijn vastgelegd, is voor het grootste deel van de herstructureringswijk ook gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat weliswaar minder flexibiliteit in de uitvoering van de plannen, maar is er sprake van een grote mate van rechtszekerheid voor omwonenden. Omdat de bouw mogelijkheden gedetailleerd zijn vastgelegd, zowel qua situering van de nieuwe bebouwing als qua goot- en bouwhoogte, is immers op dit moment al vastgelegd waar de nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd en hoe groot de bouw massa mag worden. Het bestemmingsplan biedt echter nog wel voldoende flexibiliteit om op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen inspelen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid voor de burger wordt geschaad. Voor enkele locaties, waaronder het Van der Madeterrein, is gekozen voor een meer globale manier van bestemmen, omdat op deze locaties nog slechts in hoofdlijnen bekend is wat er wordt gerealiseerd. Door de keuze voor een globale bestemming bestaat er nog flexibiliteit voor wat betreft de situering van de nieuwe bebouwing.

Voor het grootste gedeelte van de nieuwbouw in Slotjes is voorzien in een directe bouwtitel. Voor de realisering van woningen op de locatie van de Aldi is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Bedrijfs-woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep bij de bedrijfswoning. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om een bedrijf toe te staan dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, maar dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met de toegelaten bedrijven. Ook kan via ontheffing detailhandel in volumieuze goederen of ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen worden toegestaan.

6.2.2 Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.3 Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn op bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorieën 1,2 en 3, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, allen uitsluitend op de begane grond. Wonen is op de verdiepingen toegestaan in combinatie met aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Via ontheffing kunnen de functies op de begane grond ook op de verdieping(en) worden toegestaan.

6.2.4 Gemengd

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, en aan huis verbonden bedrijven. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bedrijven tot en met categorie 2 op de begane grond, (al dan niet uitsluitend op de begane grond) detailhandel, dienstverlening, horeca in categorieën 1, 2 en 3, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Via ontheffing kunnen de functies ter plaatse van de betreffende aanduidingen ook op de verdieping(en) worden toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om functiewisseling mogelijk te maken.

6.2.5 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, een hertenkamp ter plaatse van de aanduiding, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, schuilgelegenheden, vlonders en steigers, en voor evenementen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding een rijksmonument, voor een ecologische verbindingszone, voor de instandhouding en bescherming van de historische groenstructuur en voor waterberging.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilgelegenheden en gebouwen ten behoeve van het hertenkamp. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van deze schuilgelegenheden en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6 Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding een rijksmonument

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om een horecabedrijf in de categorie 4 toe te staan.

6.2.7 Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren, dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.8 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduidingen voor rijksmonument zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van de als zodanig aangeduide gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming en behoud van deze gebouwen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing op het perceel.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.9 Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ook ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' en de ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd.

Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van de uitbreidingen aan de woningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit verbod.

6.2.10 Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage', groenvoorzieningen, kunstobjecten, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen en autoboxen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van niet permanente overkappingen.

6.2.11 Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, oevervoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.12 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf,

ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een gemeentelijk of rijksmonument. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming en behoud van deze gebouwen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing op het betreffende perceel

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologieën en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen van een aantal bouwregels ontheffing verlenen. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

6.2.13 Woongebied

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, ondergrondse parkeervoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen de bouw van woningen, gebouwen bij woningen en gebouwen voor nutsvoorzieningen. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologieën en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Ook het maximaal aantal woningen is op de verbeelding aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen van een aantal bouwregels ontheffing verlenen. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

6.2.14 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hogedrukgasleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

In afwijking van het bepaalde in de andere geldende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gasleiding worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om te bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen. Ter bescherming van de gasleiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.15 Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stads- en dorpsgezicht. In de bouwregels is aangegeven dat aan bepaalde stedenbouwkundige kenmerken of karakteristieken geen veranderingen mogen worden aangebracht.

Door middel van een ontheffing kan hiervan worden afgeweken, mits de door de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht te waarborgen belangen niet onevenredig worden aangetast

Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de volgende activiteiten: de op of in deze gronden gelegen bebouwing geheel of gedeeltelijk slopen, verhardingen aanleggen en bestaande paden en wegen verleggen.

6.2.16 Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen.

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming. Ter bescherming van de monumentale bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen

6.2.17 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

De voor 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaat - waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functies.

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mag op deze gronden niet worden gebouwd in strijd met de Waterwet en Binnenvaart Politiereglement (Bpr).

7 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 zal dit doel niet bereikt worden. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Zo heeft de gemeente Oosterhout in haar integraal handhavingsbeleid (Handhavingsbeleidsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2013, d.d. 13 december 2010) opgenomen dat er meer aandacht moet zijn voor de toets op handhaafbaarheid van plannen. Hiertoe 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 toetst plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit vloeiende regels aanwezig 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 fase van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke rol in de gemeentelijke handhavingstrategie. 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. Zo is er een specifieke brochure opgesteld die voorlichting geeft over het bestemmingsplan en de handhaving daarvan.

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 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 er daadwerkelijk handhavend opgetreden, tenzij er bijzondere omstandigheden in het geding zijn, en/of tijdelijk kan worden gedoogd in afwachting van legalisering. Indien besloten wordt om handhavend op te treden, volgt aanschrijving, waarin de overtreding wordt omschreven, verplichtingen worden opgelegd en termijnen gesteld. Zo nodig vindt bestuursdwang plaats, dan wel wordt een dwangsom opgelegd. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleidsplan en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen zo mogelijk handhavend worden opgetreden. Voor bouwen is de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Daarnaast dient de handhaving als monitoringsinstrument voor het beleid. Indien bepaalde regels stelselmatig worden overtreden is dit een indicatie voor het (ontbreken van) draagvlak en zal nader moeten worden bekeken of het beleid op dat punt moet worden herzien.

8 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is gedeeltelijk een beheersplan en gedeeltelijk een ontwikkelingsplan. Voor die delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is de financiële haalbaarheid niet in het geding. Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Slotjes' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de 'commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Slotjes'. De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name ter hoogte van het kanaal en de bescherming van de waterstaatkundige functie van het kanaal met zijn oevers. Deze aanpassing is opgenomen in de commentaarnota.

9.2 Inspraak

Daarnaast is het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Tevens heeft er op 1 juli 2010 een inspraakavond plaatsgevonden. Daarnaast is er de mogelijkheid geboden om in een overleg met de betrokken beleidsmedewerker mondeling inspraakreacties in te dienen. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Slotjes'.

Daarnaast hebben ambtshalve aanpassingen geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook deze aanpassingen zijn opgenomen in de commentaarnota. Deze commentaarnota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.