

GEMEENTE OOSTERHOUT

BESTEMMINGSPLAN

VRACHELSEDIJK

(LOCATIE BAYENS)

TOELICHTING

AANLEIDING

Vanwege de voorgenomen verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf Bayens komt de locatie op de hoek van de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg en de Vrachelsedijk (gevestigd op het adres Vrachelsedijk 17, 19 en 21) vrij voor herontwikkeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn op 2 juli 2008 door de gemeenteraad de ruimtelijke kaders vastgesteld waarbinnen herontwikkeling van het terrein mogelijk is. De kaders zijn beschreven in het document 'Bayens Oosterhout, ruimtelijke kaders stedenbouwkundig plan'.

De westzijde van de locatie, die grenst aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan, is gerelateerd aan de centrale ruimte door Vrachelen, met haar verkeersfunctie en omliggend openbaar gebied. Dit deel van de locatie bepaalt het beeld vanaf de weg en vormt de entree van het oostelijke eilanddeel. Op deze zichtlocatie wordt bebouwing beoogd die qua maat en schaal aansluit op de overliggende bebouwing (Centrumfunctie Markkant). Harde wandvormende randbebouwing parallel aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan/Weststadweg wordt uitgesloten. In plaats daarvan wordt een transparante bebouwingsvorm voorgestaan met kleinschalige volumes van maximaal vier bouwlagen.

Het gebied tussen de appartementengebouwen wordt onder mee benut voor de bouw van verdiepte parkeervoorzieningen.

De oostzijde van de locatie is georiënteerd op de schaal, maat en het karakter van het eiland, op het historische lint tussen Den Hout en het centrum van Oosterhout. Op deze locatie zijn grondgebonden woningen voorzien met een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap. Parkeren zal hier plaatsvinden op maaiveld.

De locatie wordt ontsloten op de Vrachelsedijk. Een extra (directe) aansluiting op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan/Weststadweg is op deze locatie uit verkeerskundig opzicht niet wenselijk.

Stedenbouwkundig plan

Voor de locatie Bayens is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders van 2 juli 2008.

Het stedenbouwkundig plan is opgezet als overgang van de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan naar de achtergelegen woonbuurt en kent daardoor twee karakters. De westzijde van het plangebied sluit aan bij de bebouwing aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en bestaat uit een drietal appartementengebouwen met een hoogte van vier bouwlagen op een parkeerkelder (bouwhoogte maximaal 12.40 meter). De oostzijde van het plangebied bestaat uit een tiental grondgebonden woningen die aansluiten op de woningen aan de Vrachelsedijk. Deze vrijstaande woningen hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap (goot/bouwhoogte maximaal 6/10 meter voor de woningen langs de Vrachelsedijk, goot/bouwhoogte maximaal 7/11 meter voor de andere 7 woningen).

Door deze opzet voorziet het plan in een heldere overgang tussen enerzijds de bestaande bebouwing aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en anderzijds de bestaande bebouwing aan de Vrachelsedijk. Rekening is gehouden met het doorzicht en de transparantie, die van belang is om het achterliggende gebied te ervaren.

De locatie kent dankzij deze opzet twee karakters, zonder dat de onderlinge samenhang tekort wordt gedaan. Een bindende factor in het plan zijn groene elementen. Deze vormen een overgang en buffer tussen de toekomstige en de huidige bebouwing. De architectuur zal een eigentijdse uitstraling krijgen, passend in de omgeving.

Stedenbouwkundig plan locatie Bayens



Aan de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan is voorzien in een groene buffer tussen de weg en de appartementengebouwen en als overgang tussen deze drie gebouwen. De appartementengebouwen staan minimaal 11 meter van de westelijke grens van het huidige bedrijfsperceel waardoor deze representatieve zone wordt gewaarborgd. Daarnaast is er tussen de drie appartementengebouwen en de grondgebonden woningen een openbare structuur aanwezig, ten dienste van onder meer ontsluiting, parkeren, groen, spelen en ontmoeten. De voortuinen van de grondgebonden woningen spelen een rol in de beleving van het gebied. In de uitwerking van de openbare ruimte zal daar waar mogelijk gezocht worden naar maximaal groen en minimale verharding. Zo wordt parkeren maximaal uit het zicht opgelost, door de realisatie van een parkeerkelder onder de appartementen.

Programma

Het programma bestaat uit de volgende woningtypen:

- 3 vrijstaande woningen aan de Vrachelsedijk;
- 7 vrijstaande woningen aan de nieuwe woonstraat;
- maximaal 74 appartementen, waarvan tenminste 50 appartementen worden gerealiseerd ten behoeve van de doelgroep starters of herstarters.

Aan de Vrachelsedijk, grenzend aan het achterliggende woongebied, worden tien grondgebonden woningen gerealiseerd. Drie woningen oriënteren zich op de Vrachelsedijk. De overige zeven woningen zijn georiënteerd op de nieuwe woonstraat tussen de grondgebonden woningen en appartementen.

De appartementen worden verdeeld over drie blokken, waarbij in elk blok maximaal 24 of 25 appartementen zijn voorzien. In totaal worden maximaal 74 appartementen gerealiseerd. Het programma past binnen de stedenbouwkundige kaders.

Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een landelijke en duurzame uitstraling, die aansluit op het karakter van het woongebied aan de Vrachelsedijk. Hierbij is het de wens om een leefbaar en hoogwaardig gebied te creëren met ruimte voor groen, speelgelegenheid en parkeren. Daarbij spelen sociale controle en veiligheid een belangrijke rol.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de Vrachelsedijk en een nieuwe woonstraat die wordt gerealiseerd in het gebied tussen de appartementengebouwen en de vrijstaande woningen. De Vrachelsedijk sluit direct aan op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan.

Onder de appartementengebouwen wordt een verdiepte parkeergarage gerealiseerd, waarin 76 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen zijn opgenomen. De grondgebonden woningen hebben elk twee naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van 25 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal wordt derhalve voorzien in 121 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Watersysteem

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Het vuilwater wordt hierbij afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en gescheiden aangeboden. De mogelijkheden van opvang en/of infiltratie van hemelwater binnen de ontwikkelingslocatie zullen nader worden onderzocht. De uitkomsten hiervan zullen met gemeente en het waterschap besproken worden. In overleg met gemeente en waterschap zal worden bepaald hoe het watersysteem wordt vormgegeven.

Vertaling in bestemmingsplan

Aangezien het stedenbouwkundige plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en de welstandscommissie akkoord is met deze bebouwingsopzet, is de ontwikkeling vertaald in dit bestemmingsplan. De appartementengebouwen en grondgebonden woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Ten behoeve van de grondgebonden woningen zijn tien bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak zijn de typologie en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (6/7 respectievelijk 10/11 meter) opgenomen. Voor de woningen is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. Doordat per woning is voorzien in één bouwvlak, is de situering van de nieuwe woningen gedetailleerd vastgelegd.

Ten behoeve van de appartementengebouwen zijn drie bouwvlakken opgenomen, waarbinnen zowel (deels) de parkeergarage als de appartementenblokken vallen. De parkeergarage valt ook deels buiten het bouwvlak, tussen de appartementengebouwen. De parkeergarage ligt onder maaiveldniveau. Voor de appartementenblokken is een maximale hoogte van 12,40 meter opgenomen. De groene buffer tussen de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan en de appartementengebouwen is in de bestemming 'Groen' opgenomen.

MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische aspecten behandeld.

Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Op de betrokken locatie is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ("Rapport verkennend/aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Vrachelsedijk 17-21 te Oosterhout, Ingenieursbureau Lankelma, 17 augustus 2006"). Uit de resultaten daarvan kan worden afgeleid dat er, behalve op een enkele – te saneren – plek, alwaar i.v.m. de aanwezigheid van ondergrondse tanks, een verhoogde concentratie aan minerale oliën is aangetroffen, geen sprake is van een bodemkwaliteit die woningbouw in de weg zal staan. In het kader van de procedure die moet leiden tot verlening van bouwvergunning zal, gezien de datum van het uitgevoerde onderzoek, opnieuw moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van een bodemsituatie die een belemmering voor woningbouw vormt. Er bestaat geen gerichte aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit, sinds de uitvoering van het onderzoek in 2006, zodanig verslechterd is dat woningbouw ter plaatse niet is toegestaan. Met de kosten van sanering van de verontreinigde plek is in de opzet van de herontwikkeling rekening gehouden.

Water

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Voor het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Geluid

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwmogelijkheid voorzien. Ingevolge de Wet geluidhinder dient een onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan wordt overschreden. De maximale geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Ten gevolge van de Wilhelminalaan is het hele bouwplan geluidonbelast. Voor de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde is, gelijktijdig met de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan, een ontheffingsprocedure hogere waarden wegverkeerslawaaï gevolgd.

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

betekenende 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 voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De drempel van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Voor de betreffende locatie is een ecologische quick scan verricht ten aanzien van de aanwezige flora en fauna. De beplanting is visueel beoordeeld, waarbij in het bijzonder is gelet op het voorkomen van schuilplaatsen voor dieren en de mogelijkheid hiervoor. Gebleken is dat bij de uitvoering van het bouwplan negatieve effecten te verwachten zijn op konijnen, vleermuizen en vogels. Er worden aanbevelingen gedaan t.a.v. (voorbereidende) werkzaamheden en m.b.t. vervolgonderzoek. Hiermee zal met de verdere planuitwerking rekening worden gehouden. In algemene zin kan redelijkerwijs gesteld worden dat op basis van de mogelijke effecten, de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd.

Archeologie

Op de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staat het plangebied (en omgeving) aangeduid als een terrein met een hoge archeologische waarde. Ter behoud van het cultuurhistorisch (bodem)archief, dient er een archeologisch onderzoek te worden verricht. Voor de locatie Bayens geldt dat grote delen van de locatie op dit moment bebouwd zijn of zijn voorzien van verharding. Gericht archeologisch onderzoek zal plaatsvinden op het moment dat de huidige bebouwing is gesloopt.

Externe veiligheid

Bij het nemen van een planologische beslissing dient rekening te worden gehouden met de aspecten van externe veiligheid. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de zaken waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is en de overige niet wettelijke zaken. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Er zijn ook geen Bevi-bedrijven gelegen buiten het plangebied waarvan het invloedsgebied, als bedoeld in het besluit, het plangebied raakt. Toetsing aan het Bevi is derhalve niet aan de orde.

Voor de overige aspecten van externe veiligheid, zoals het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of door buisleidingen, geldt dat geen veranderingen worden voorzien. Zowel de ligging van de routes als de ligging van de bestemmingen die realisering van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt, verandert niet.