

Bestemmingsplan Zwaaikom 2017 Gemeente Oosterhout



Zwaaikom 2017

Oosterhout

Bestemmingsplan

Toelichting
Regels
Verbeelding (1 : 1.000)

Status: vastgesteld bestemmingsplan

Datum: 3 juli 2018

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPzwaaikom2017-VA01



Inhoudsopgave

Toelichting

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Plangebied: ligging en omvang	7
1.3 Planopzet en -motivering	9
1.4 Geldende bestemmingsplannen	9
1.5 Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	11
2.1 Plangebied in relatie tot de omgeving	11
2.2 Historie van het plangebied.....	12
2.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving.....	13
HOOFDSTUK 3 BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Artikel 3.1.6. lid 2 Ladder van duurzame verstedelijking)....	16
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.1.4 Rijksbeleid op onderdeel water	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010)/ partiële herziening (2014).....	18
3.2.2 Provinciaal Waterplan 2016 - 2021	19
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (2014).....	19
3.2.4 Waterschap Brabantse Delta	29
3.3 Gemeentelijk beleid	31
3.3.1 Structuurvisie Oosterhout (2013).....	31
3.3.2 Water- en rioleringsplan 2017 – 2021 Gemeente Oosterhout.....	31
3.3.3 Woonvisie 2016-2021.....	32
3.3.4 Welstandsnota (2016)	33
3.3.5 Mobiliteitsplan 2007-2015	33
3.3.6 Verkeersregelstrategie Oosterhout 2009	34
3.3.7 Milieu en duurzaamheid.....	34
3.3.8 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018 (2008)	35
3.3.9 Erfgoedkaart Oosterhout (2012)	35

HOOFDSTUK 4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN.....	37
4.1 Verkeer en parkeren.....	37
4.2 Geluid.....	39
4.2.1 Inleiding.....	39
4.2.2 Industrielawaai.....	39
4.2.3 Verkeerslawai.....	42
4.2.4 Woon- en leefklimaat.....	43
4.3 Niet-gesprongen explosieven.....	44
4.4 Bodem.....	45
4.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	47
4.6 Luchtkwaliteit.....	49
4.7 Water.....	51
4.8 Natuur / (Openbaar) Groen / Flora en fauna.....	52
4.9 Externe veiligheid.....	56
4.10 Bedrijven en milieuzonering.....	57
4.11 Windhinder.....	57
4.12 Kabels en leidingen.....	58
4.13 Vormvrije-mer.....	58
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....	61
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID.....	67
6.1 Het juridisch plan.....	67
6.2 Bestemmingen.....	67
6.3 Algemene regels.....	73
6.4 Afwijkingen van het Handboek Standaardregels.....	75
HOOFDSTUK 7 HANDHAAFBAARHEID.....	77
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	79
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	79
8.2 Economische uitvoerbaarheid.....	80

Bijlagen Ontwerpbestemmingsplan 'Zwaaikom 2017'

- Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten De Zwaaikom, 15 oktober 2014
- Bijlage 2 Rapportage marktonderzoek woningbouw Oosterhout, 5 februari 2016
- Bijlage 3 Rapportage marktonderzoek woningbouw BOEL, 8 september 2016
- Bijlage 4 Mobiliteitstoets, 22 december 2017
- Bijlage 5 Geluidonderzoek Bestemmingsplan Zwaaikom 2017, (Verkeerslawaaai), 2-7.2018, rev. 2.0, gem. Oosterhout
- Bijlage 6 Geluidonderzoek Bestemmingsplan zwaaikom 2017, (Industrielawaai), 2-7.2018, rev. 2,0, Gem. Oosterhout
- Bijlage 7 Explosieven vooronderzoek, 23 januari 2017
- Bijlage 8 Stikstofberekening Zwaaikom, 19 mei 2017
- Bijlage 9 Vleermuizen en broedvogels Zwaaikom, sept 2015
- Bijlage 10 Veldonderzoek kleine marters, juni 2017
- Bijlage 11 Ecologische Quicksan, 29 januari 2017
- Bijlage 12 Herbegrenzing NNB Zwaaikom 5 februari 2018
- Bijlage 13 Theoretische beoordeling windklimaat, 31 januari 2018
- Bijlage 14 Eindverslag vooroverleg- en inspraakprocedure Voorontwerp-bestemmingsplan 'Zwaaikom 2017', 6 februari 2018
- Bijlage 15a Wijziging Verordening ruimte i.v.m. plan Zwaaikom 2017 Oosterhout, provincie Noord-Brabant, 25 juni 2018
- Bijlage 15b Verbeelding bij Wijziging Verordening ruimte i.v.m. plan Zwaaikom 2017 Oosterhout

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

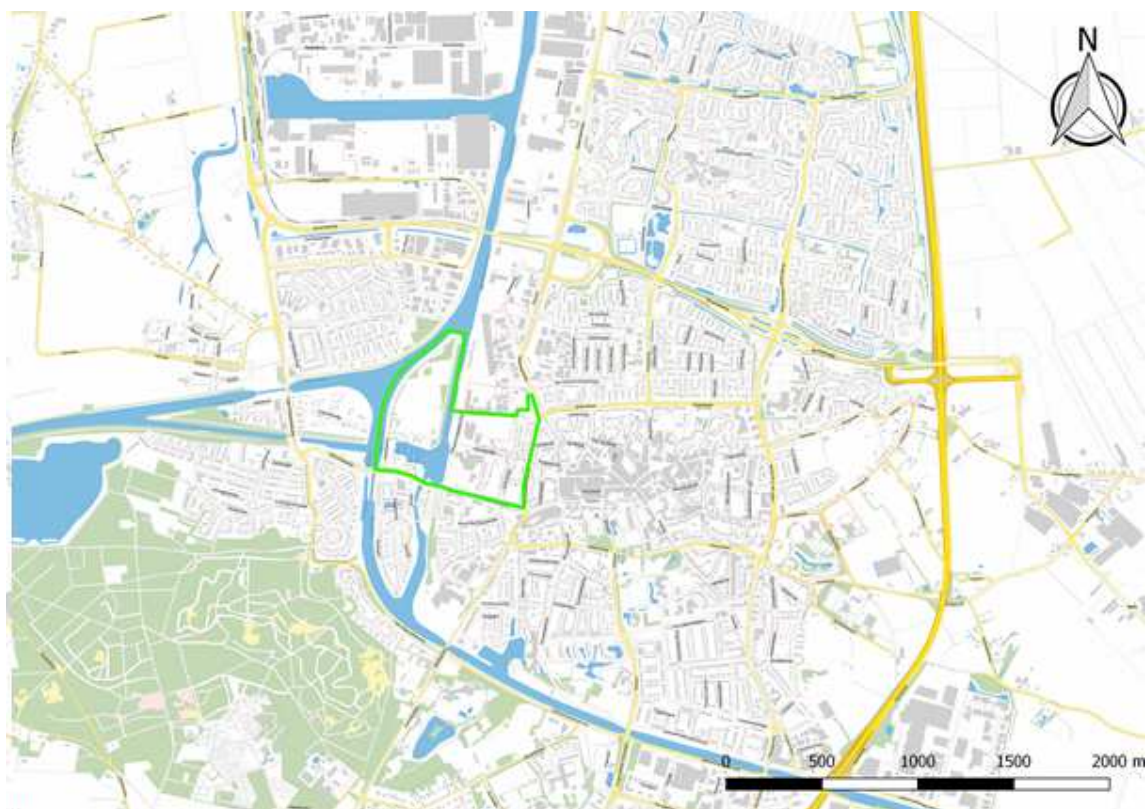
Het gebied De Zwaai kom biedt de gemeente Oosterhout de mogelijkheid voor de realisatie van een bijzonder woonmilieu. Dit gebied is gelegen aan de westzijde van de gemeente Oosterhout tussen het buurtschap Vrachelen en het centrum van Oosterhout. Gezien de ligging van het gebied nabij het centrum van Oosterhout, langs een van de entreewegen van de stad en op een kruispunt van waterwegen, biedt de locatie een uitgelezen mogelijkheid om een bijzonder woonmilieu te creëren op korte afstand van het centrum van Oosterhout.

In 2013 hebben de gewijzigde woningbouwmarkt, de economische omstandigheden en het niet kunnen verwerven van betonfabriek Struyk geleid tot een heroverweging van de oorspronkelijke doelstellingen voor het gebied. De kans doet zich nu voor om ter plaatse van het eiland en de locatie 'Twickel' een nieuwe woonwijk te realiseren. Met dit project wordt voorzien in de vraag naar woningen nabij het centrum van Oosterhout. Ook leidt dit plan tot een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij voornaamste doel is het toevoegen van woningen en het transformeren van een deel van de binnenstedelijke bedrijvigheid naar wonen en recreatie. Om dit mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het aanwezige betonbedrijf blijft op de huidige locatie. Om dit bedrijf weer positief te bestemmen en vanwege de consequenties hiervan voor de omgeving, moet óók worden gekomen tot een herziening van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is zowel ontwikkelings- als beheersgericht. Het draagt bij aan de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en biedt een uniforme juridische regeling voor die delen van het plangebied, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. Daarmee wordt aangesloten bij het door de gemeente Oosterhout in gang gezette traject van actualisatie en digitalisering van de bestemmingsplannen in het binnenstedelijk gebied en de drie kerkdorpen.

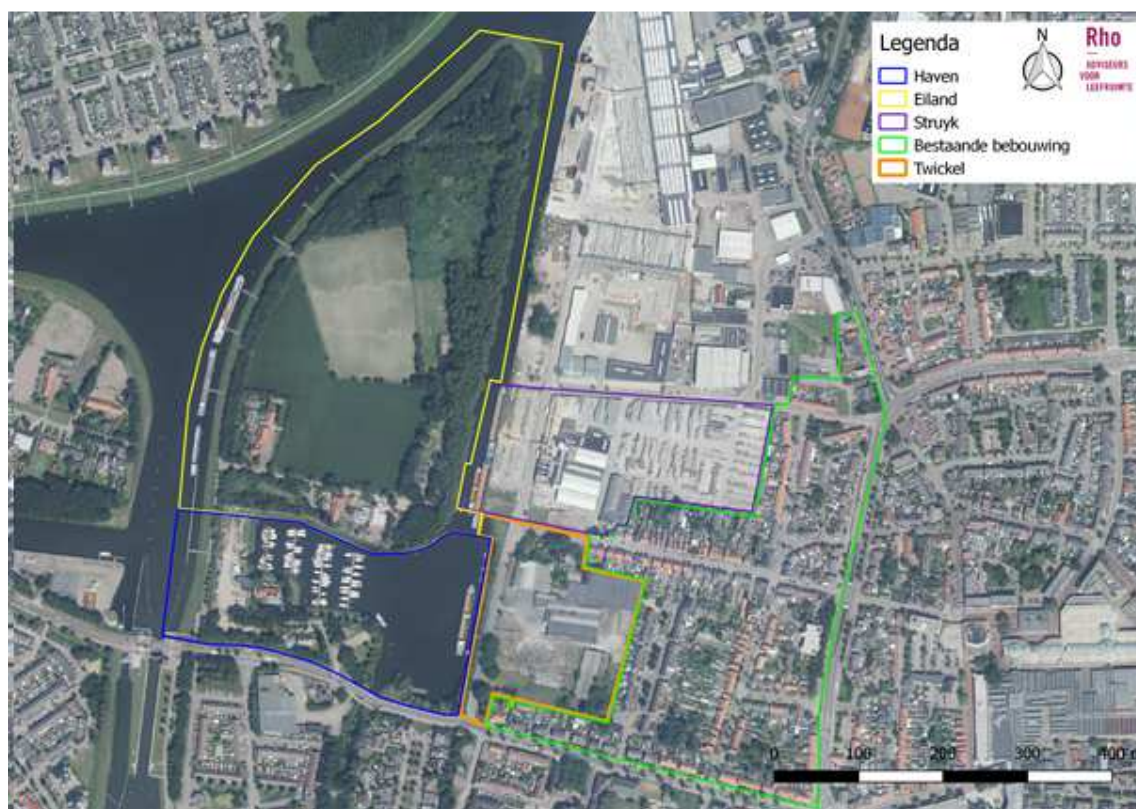
1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt in de gemeente Oosterhout aan de westkant van de stad Oosterhout, zie figuur 1.1. Het gebied omvat het noordelijk kanaaleiland (dat gelegen is tussen het huidige Wilhelminakanaal en de doodlopende tak van het kanaal naar de Zwaai kom), het gebied 'Twickel', de bedrijfslocatie 'Struyk' en de aan de oostzijde van het plangebied aanwezige bestaande woonwijk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied grofweg begrensd door de Wilhelminalaan. De totale omvang van het plangebied bedraagt circa 45 ha.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in de gemeente Oosterhout

Het project Zwaikom bestaat uit vijf plangebieden (zie figuur 1.2.): de deelgebieden 'Eiland', 'Haven', de 'Twickel', 'Struyk' en 'Bestaande bebouwing'. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op deze deelgebieden.



Figuur 1.2 Indicatieve ligging plangebied en te onderscheiden deelgebieden

1.3 Planopzet en -motivering

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en de bestaande situatie een actueel juridisch-planologisch kader krijgt. De basis voor de bestemmingslegging is ontleend aan de stedenbouwkundige ontwerpen 'Eiland' (figuur 5.2) en 'Twickel' (zie figuur 5.3) en de bestaande situatie. Waar dit relevant is wordt in voorliggend plan onderscheid gemaakt tussen deze gebieden.

In het nieuwe bestemmingsplan is uitgangspunt het beschermen van de aanwezige waarden, het inpassen van de bestaande bedrijvigheid en woningen en voldoende flexibiliteit voor de nog te realiseren woningen.

Voor de te ontwikkelen woongebieden is gekozen voor flexibiliteit, waarbij de te hanteren kaders duidelijk zijn aangegeven. Binnen de aangegeven kaders is een grote mate van ontwerp vrijheid. Binnen het voor woningbouw aangewezen gebied zijn de exacte posities van woningen, wegen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen niet vastgelegd. Voor het overige deel van het plangebied wordt aangesloten bij de gebruikelijke, meer gedetailleerde, wijze van bestemmen in de bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout.

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindend kader van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Voorliggend document is deze toelichting.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Zwaaiikom' dat is vastgesteld op 24 september 2005 en onherroepelijk is geworden op 1 december 2010. Met het opstellen van het bestemmingsplan 'De Zwaaiikom' was voor de deelgebieden 'Eiland', 'Twickel' en 'Struyk' voorzien in woningbouw. Met dit bestemmingsplan werd de bouw van in totaal circa 1.000 woningen mogelijk gemaakt, op voorwaarde dat het bedrijf Struyk zou worden verplaatst. Gewijzigde (markt)omstandigheden en het niet verplaatsen van Struyk maken het noodzakelijk, dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden is voorliggend plan opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Dit hoofdstuk vormt de inleiding op het bestemmingplan. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied geanalyseerd. In hoofdstuk 3 komen de verschillende beleidskaders aan bod. De sectorale (omgevings)aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het voornemen beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de wijze van bestemmen uiteengezet. Tevens wordt per artikel een beschrijving gegeven van de planregels en de bestemmingen. In hoofdstuk 7 wordt de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 8 behandelt tot slot de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Plangebied in relatie tot de omgeving

Karakteristiek van Oosterhout

De gemeente Oosterhout kent een heldere en overzichtelijke ruimtelijke structuur. Rondom de binnenstad liggen woonwijken aan de noord-, zuid- en westzijde. Bedrijventerreinen liggen zowel aan het water als in de nabijheid van de rijkswegen A27 en A59 en zijn voornamelijk gelegen ten noordwesten en ten oosten van de binnenstad. Het noordwestelijk gelegen bedrijventerrein Weststad kent ook een directe aansluiting op het spoornetwerk.

De ligging van het plangebied nabij het centrum van Oosterhout (zie ook figuur 2.1), langs een van de entreewegen van de stad en op een kruispunt van waterwegen, biedt een uitgelezen kans om het gebied te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Er kan zo een bijzonder binnenstedelijk woonmilieu op korte afstand van het centrum van Oosterhout en het buitengebied ontstaan.



Figuur 2.1 Te onderscheiden gebieden in Oosterhout en daarop aangegeven de globale ligging van het plangebied

De Koningsdijk en de Korenbocht vormden de oorspronkelijke route vanuit Oosterhout naar Den Hout. Deze route is bepalend voor de aanwezige ruimtelijke structuur. Met de aanleg van het Wilhelminakanaal en het Markkanaal zijn nieuwe structuurelementen aangebracht en is de oorspronkelijke route doorsneden. Het onderhavige project vormt aanleiding om hier een nieuwe verbinding te maken tussen de Korenbocht en de Koningsdijk door middel van een brug.

2.2 Historie van het plangebied

In de twintigste eeuw is het gebied, dat nu het plangebied 'De Zwaaiikom' is, onderwerp van grootschalige veranderingen geweest. Gedurende de eerste decennia van die eeuw werd Oosterhout met een stelsel van kanalen verder ontsloten. Eerst werd een verbinding met de rivier de Mark gegraven, het Markkanaal. Enkele jaren daarna werd het Wilhelminakanaal aangelegd, dat dwars door Brabant ten zuiden van Oosterhout liep en uiteindelijk bij Geertruidenberg in de Bergse Maas uitmondde. Op de verbinding van beide kanalen ligt de zwaaiikom, een verbreding waarin schepen door met hun achtersteven te 'zwaaien' de bocht konden nemen. In de jaren zeventig werd de lastige bocht van de zwaaiikom vervangen door nieuwe kanaalarmen met geleidelijk verlopende bochten en verbindingen. De zwaaiikom werd daarna als recreatiehaven in gebruik genomen.

Al voor de Tweede Wereldoorlog kwam in het oostelijke deel van het huidige plangebied woningbouw gereed. Tot aan de zwaaiikom werden bedrijventerreinen aangelegd. Het westelijke deel, het kanaaleiland, behield grotendeels een agrarische bestemming. Op het eiland bevindt zich, een al decennia geleden, gesloten vuilstort. Deze ingrepen bepalen de huidige versnipperde aanblik van het geheel en verbergen oudere resten en structuren.

Eén van die historische overblijfselen is de voormalige Koningsdijk, waarvan het westelijke deel de naam 'Korenbocht' en 'Vrachelsedijk' kreeg. De Koningsdijk vormde de verbinding van Oosterhout naar het westen met Vrachelen, Den Hout en doorgaand naar Geertruidenberg en verder. Het verloop van deze weg is opvallend recht en suggereert een vooropgezette aanleg mogelijk als waterkerende dijk waarop een weg was aangebracht. Er zijn aanwijzingen, dat de Koningsdijk is aangelegd als reactie op de enorme wateroverlast door de overstromingsrampen van de vijftiende eeuw, waaronder de St. Elisabethvloed van 1421. In deze periode gingen ten noorden en ten westen van Oosterhout veel kostbare gronden verloren die later, vooral vanaf de zeventiende eeuw, weer door inpoldering werden terug gewonnen. Met de aanleg van de Koningsdijk kan hiermee in de vijftiende eeuw al een aanvang zijn gemaakt. Wellicht speelde ook het verlies van Oosterhouts belangrijke verbinding met het noorden, de Hoofse weg, door de overstromingen een rol. Om uit het isolement te komen bracht men door middel van de Koningsdijk een verbinding tot stand met de over Den Hout en Steelhoven lopende landweg naar het noorden.

De aanleg van Koningsdijk had, naar wordt aangenomen, drie doelen: eerst de wegverbinding herstellen, ten tweede de vruchtbare akkergronden of essen beschermen en ten derde (waarschijnlijk iets later in de zeventiende eeuw) de gebieden van het Goor naar het noorden toe ontginnen door nieuwe sloten te graven en dijken en kades op te werpen. Met de aanleg van de nieuwe kanaalbocht is de functie van de Koningsdijk als doorgaande weg naar Vrachelen en verder in westelijke richting komen te vervallen. De functie van doorgaande weg is overgenomen door de Wilhelminakanaal.

2.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving

Binnen het plangebied zijn landschappelijke kwaliteiten aanwezig, zoals water en groen. Aan de zijde van de vaste wal bevinden zich enkele solitair staande oudere bomen, welke een herkenbare structuur vormen. Een deel van die bomen blijft staan, een deel niet omdat daar bebouwing komt. Enkele, meest kleinere percelen aan de oostzijde van het eiland, zijn op basis van de provinciale Verordening ruimte aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland/Natuur Netwerk Brabant.

Om te kunnen beoordelen hoe omgegaan moet worden met die groenstructuren, is gekeken naar de vitaliteit en de waarde ervan. Indien mogelijk worden deze structuren gehandhaafd en op onderdelen versterkt.

Deelgebieden

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' omvat een regeling voor woningbouwontwikkeling ter plaatse van het 'Eiland' en 'Twickel'. Het aangrenzende bestaande woongebied, de jachthaven en de reeds aanwezige bedrijvigheid worden voorzien van een passende juridisch-planologische regeling. Bij de herontwikkeling van het gebied worden zowel de reeds aanwezige functies als de toekomstige ontwikkelingen op een goede manier ingepast. Hierna wordt nader ingegaan op de te onderscheiden deelgebieden.

Eiland

Het deelgebied 'Eiland' ligt op een afstand van ongeveer 750 meter van het centrum. Het 'Eiland' is in feite een schiereiland en in de huidige situatie alleen bereikbaar via een ontsluiting (Korenbocht) op de Wilhelminalaan aan de zuidzijde van dat eiland. Het eiland is deels nog agrarisch in gebruik. In het noorden van het eiland bevindt zich de voormalige stortplaats. Daarnaast bevinden zich op het eiland een handboogvereniging, een scouting en enkele woningen. De aanwezige woningen blijven behouden, de scouting blijft op haar huidige plek zitten en wordt planologisch ingepast. De handboogvereniging zal niet op de huidige locatie gehandhaafd worden, maar worden verplaatst naar een andere locatie, buiten het plangebied Zwaaiikom. Het verhuizen van de handboog van het eiland heeft tot gevolg, dat een deel van de nu bestaande plek voor de handboog wordt omgezet in natuur en dat het overige deel gehandhaafd blijft als recreatie.

Haven

Ter plaatse van het deelgebied 'Haven' is een jachthaven aanwezig. De jachthaven is en blijft een belangrijk onderdeel van dit gebied en vervult een grote rol in de toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid van Oosterhout. Om deze rol te versterken is, voorafgaand aan onderhavig plan, gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan om al een gedeelte van de 5^e steiger te kunnen realiseren. In dit plan wordt de gehele 5^e steiger meegenomen.

Twickel ('De Laverie')

Het deelgebied 'Twickel' ligt op ca. 400 meter van het centrum. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit het terrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Twickel. Deze herstructureringslocatie wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Wilhelminalaan, de Willem van Oranjestraat en de Koningsdijk. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door het Wilhelminakanaal Oost en het water van de voormalige zwaaiikom. De ligging vlakbij het centrum en aan het water van de oude kanaalarm, maken deze locatie uniek en onderscheidend. Dit gebied krijgt als nieuwe naam 'De Laverie'.

Struyk

Hier is een betonwarenbedrijf gevestigd. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan was het uitgangspunt, dat dit bedrijf zich op een andere plek zou vestigen en ruimte zou maken voor woningbouw. Vanwege gewijzigde omstandigheden is dit niet meer actueel en blijft dit bedrijf op de bestaande locatie gevestigd. Dit te handhaven bedrijf wordt daarom opnieuw voorzien van een passende planologisch-juridische regeling.

Bestaande bebouwing

Aan de oostzijde van het plangebied zijn aan de straten tussen de ontwikkelingsgebieden en de Van Liederkerkestraat nog woningen gelegen. Deze woningen zijn gebouwd in diverse periodes van de vorige eeuw. Variërend van de jaren '20 en '30 tot de jaren '60. Deze woningen blijven behouden en worden voorzien van een passende regeling.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Op diverse niveaus (Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk) worden beleidsnotities vastgesteld die deels leiden tot wetgeving en verordeningen. Onderstaande komen de relevante beleidsaspecten voor het plangebied aan bod op de verschillende niveaus. Het meeste relevante beleid voor het plangebied is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website staan bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeenten, provincies en het Rijk. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het relevante beleid voor het plangebied Zwaaiikom 2017.

Het beleid heeft vooral betrekking op het ontwikkelingsgedeelte binnen het plangebied en niet op het consoliderende gedeelte.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. Met deze visie streeft het rijk - onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' - naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk.

De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

Toetsing en conclusie

De SVIR versterkt ook het adagium 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door deze visie nóg meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral door de gemeente. De SVIR staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Artikel 3.1.6. lid 2 Ladder van duurzame verstedelijking)

Beleid

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Per 1 juli 2017 is de (vernieuwde) ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Hiervoor is artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf lid 2 gewijzigd en luidt als volgt:

Lid 2.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3.

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4.

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten opzichte van de voorheen geldende ladder zijn in de vernieuwde ladder de begrippen 'actueel' en 'regionaal' komen te vervallen. Er dient echter nog steeds te worden getoetst aan de behoefte.

Toetsing

Behoefte

De Zwaaihoek is één van de drie grote(re) locaties die door de gemeente Oosterhout zijn aangewezen voor nieuwbouw. In het meerjarig woningbouwprogramma 2012-2021, dat in 2013 is vastgesteld, is het aantal woningen voor het Eiland geraamd op 500 en voor de locatie Twickel 130. In 2016 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld (paragraaf 3.3.3). Hierin is het actuele beleid omtrent woningen in de gemeente vastgelegd. Uitgangspunt van deze woonvisie is dat er dient te worden gebouwd voor de marktvraag.

In februari 2016 is een marktonderzoek uitgevoerd naar de vraag naar nieuwbouwwoningen en de dynamiek in de bestaande voorraad binnen de gemeente Oosterhout (zie bijlage 2). Daaruit volgt dat er de komende tien jaar behoefte is aan circa 2.200 woningen. Oosterhout moet volgens het onderzoek inzetten op twee uitersten: levendig stedelijk, luxe stedelijk of echt dorps.

Naast het harde planaanbod, heeft de gemeente projecten bestuurlijk geprioriteerd. De Zwaaihoek is daarin meegenomen. Voor de locatie Twickel zijn maximaal 140 woningen voorzien en voor het Eiland maximaal 360 woningen.

Daaropvolgend is in september 2016 een marktonderzoek uitgevoerd voor de regio Breda, Oosterhout en Etten-Leur (hierna: BOEL) (zie bijlage 3). Binnen de BOEL-regio is sprake van subtiele verschillen in de vraag. Binnen Oosterhout is een substantiële hoge(re) vraag naar meergezinswoningen / appartementen. In het onderzoek wordt wederom geconcludeerd dat Oosterhout een hoge(re) vraag naar de woonmilieus 'levendige stadswijk' en 'woonwijk met laag- en hoogbouw' kent. Hierin is het karakter van Oosterhout herkenbaar.

Daarbij waren het Eiland en de locatie Twickel met het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd voor een aanzienlijk groter aantal woningen dan met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat de marktvraag en het voorgenomen woningbouwprogramma op elkaar aansluiten. Tevens blijkt er vraag te zijn naar hoogbouw. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan lid 2 van artikel 3.1.6 Bro.

Stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling betreft herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering is niet aan de orde.

Op de locatie van de zuidoosthoek van het eiland is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen hier uitsluitend op de begane grond een horecavoorziening te realiseren. Het gaat hier om een horecavoorziening van beperkte omvang (maximaal 400 m² bvo), in de horecacategorieën 1 en 2. Gezien de omvang, alsmede het feit dat gebleven wordt onder de gestelde maat van 500 m² bvo, is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nader (behoefte) onderzoek in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In het voorliggende plan vindt er een doorwerking plaats van het rijksbeleid zoals is verwoord in de SVIR, zoals voor de Rijksvaarwegen, Natuurnetwerk Nederland en de primaire waterkering buiten het kustfundament. De belangen van de Rijksvaarwegen worden geborgd in de Richtlijnen Vaarwegen 2011. De andere onderwerpen zijn verwerkt in de Verordening Ruimte van de provincie, zie hiervoor de paragraaf Provinciaal beleid.

Het Wilhelminakanaal is in het Barro aangewezen als een vaarweg klasse IV. Voor deze locatie geldt in het Barro een vrijwaringszone langs het kanaal. Binnen deze zone dient rekening gehouden te worden met de veiligheid van de scheepvaart op de vaarweg. Deze vrijwaringszone is opgenomen op de verbeelding.

3.1.4 Rijksbeleid op onderdeel water

Nationaal Waterplan

Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. De ambitie is dat

overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en het verstandig handelen in extreme situaties.

Waterwet

In de Nederlandse Waterwet is uitdrukkelijk gewaarborgd, dat de internationale intergouvernementele afspraken doorwerken in de nationale planning, zoals bijvoorbeeld in de Europese Kaderrichtlijn water (KRW). De Waterwet beslaat bijna alle aspecten, die te maken hebben met water, zoals o.a. waterkwaliteit, waterkwantiteit en normering waterveiligheid. Ook zijn de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden opgenomen.

Voorts zijn in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water afspraken gemaakt over de coördinatie.

Het Wilhelminakanaal is in de Kaderrichtlijn water aangewezen als KRW-waterlichaam. Een KRW-waterlichaam betekent, dat een bepaald waterlichaam (i.c. het Wilhelminakanaal) valt onder de Kaderrichtlijnwater. Voor het Wilhelminakanaal zijn daarin ecologische doelen gesteld voor het jaar 2015 en de Kaderrichtlijn water draagt de zorg om deze doelen te behalen en te behouden. Dit heeft als gevolg, dat de ontwikkeling van de Zwaai kom geen negatieve effecten mag hebben op de (water)kwaliteit van het Wilhelminakanaal. De bevoegdheden in het kader van het behouden van deze ecologische doelen zijn neergelegd bij de provincie en zijn verder uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Richtlijnen Vaarwegen 2011

Rijkswaterstaat moet vaarwegen ontwerpen en inrichten volgens de Richtlijnen Vaarwegen 2011. In de richtlijnen zijn eisen voor de inrichting van Vaarwegen opgenomen. Ten behoeve van de scheepverkeersveiligheid dient ter plaatse van een bocht een zichthoek te worden gerealiseerd. Langs een vaarweg is vrije ruimte nodig om de transportfunctie van de betreffende vaarweg in stand te houden en veiligheid op en langs de vaarweg te kunnen garanderen. Binnen voorliggend bestemmingsplan zijn hiertoe de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – vaarweg' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' opgenomen. In de hierbij behorende regels zijn regelingen opgenomen ter waarborging van deze rijksbelangen. Voorliggend plan levert dan ook geen belemmering op voor de Rijksvaarwegen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010)/ partiële herziening (2014)

Beleid

Op 19 maart 2014 trad de geactualiseerde Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking. Deze is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer.

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke structuur. Ten aanzien van de stedelijke structuur richt het beleid zich op de volgende uitgangspunten:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;

3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

Binnen de stedelijke structuur wordt onder meer onderscheid gemaakt tussen stedelijke concentratiegebieden en kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plangebied is hierbij aangewezen als stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking.

Wonen

In de structuurvisie wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen. Gemeenten en provincie voeren regionaal overleg om een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen een regio te bevorderen. In het regionaal ruimtelijk overleg zet de provincie in op het intensiveren van ruimtegebruik rondom hoogstedelijke zones, stedelijke- en goederenknooppunten om zo de verknoping van stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur te bereiken. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Voorzieningen

De provincie streeft naar een robuuste voorzieningenstructuur. Bovenlokale voorzieningen zijn daarom alleen op bepaalde plekken en onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Toetsing en conclusie

Regionale afstemming over het woningbouwprogramma van Oosterhout vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. De beoogde ontwikkeling betreft woningbouw die is opgenomen op de planningslijst en tevens regionaal is afgestemd. In paragraaf 3.1.2 is toegelicht hoe toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimte gebruik door middel van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zijn de horecavoorzieningen die voorzien zijn in het plangebied, niet van bovenlokaal niveau. Op de uitbreiding van de jachthaven zijn geen specifieke richtlijnen van toepassing. De beoogde ontwikkelingen passen daarmee binnen de structuurvisie.

3.2.2 Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het provinciaal waterplan zijn: voldoende water voor mens, plant en dier; schone en gezonde leefomgeving; bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's; verduurzaming van grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening. De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

Beleid

Op 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Per 15 juli 2017 is de meest recente versie geconsolideerd.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende artikelen van belang. In het bijzonder is hier aan de orde een herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hierbij zijn alleen de voor dit bestemmingsplan relevante artikelen of artikelleden vermeld. De toetsing is onder elk artikel beschreven.

Algemeen

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd wat in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of

- terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.

Toetsing

Binnen het plan is aandacht voor het behoud en de bevordering van de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In paragraaf 3.1.2 is toegelicht hoe toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens volgt daaruit dat de ontwikkeling qua omvang, type woningen en functie in de omgeving past. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de verschillende sectorale aspecten, waaronder ook verkeer en infrastructuur. Uit de toetsing kan geconcludeerd worden dat deze de beoogde ontwikkeling niet in de weg staan.

Op basis van artikel 3.2 dient voor stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage geleverd te worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de stedelijke structuur, blijkt dat een deel van de ontwikkeling plaats vindt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het gaat hierbij om woningbouw die voor een deel is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant en om de uitbreiding van de jachthaven. In het kader van de compensatie van het Natuur Netwerk Brabant (artikel 5 van de verordening) is een compensatieplan opgesteld, waarin tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Stedelijke structuur

Uit de uitsnede uit de themakaart stedelijke ontwikkeling die is opgenomen in figuur 3.1, blijkt dat de locatie vrijwel geheel gelegen is in bestaand stedelijk gebied (paars gearceerd).



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening Ruimte themakaart stedelijke ontwikkeling

De volgende bepalingen zijn voor dit bestemmingsplan van belang.

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Toetsing

Het plangebied is vrijwel geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Enkele locaties binnen Natuur Netwerk Brabant vallen hierbuiten evenals de uitbreiding van de jachthaven. Onder het kopje Natuur Netwerk Brabant wordt hier nader op ingegaan. De beoogde woningen (500) passen binnen de gemeentelijke woonvisie, die regionaal is afgestemd (zie paragraaf 3.3.2).

Natuur Netwerk Brabant

Een deel van het plangebied is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant, zie figuur 3.2.



Figuur 3.2 Uitsnede Themakaart Natuur en Landschap Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 1-1-2017)

De volgende bepalingen zijn voor dit bestemmingsplan van belang.

Artikel 5 Natuur Netwerk Brabant

5.1 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

1. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - c. bepaalt dat zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.
2. Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
3. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.
4. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging is toegestaan, mits:
 - a. het een deel van het Natuur Netwerk Brabant betreft dat door bestaand stedelijk gebied loopt als bedoeld in artikel 4, en
 - b. de nieuwvestiging geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant of als de nieuwvestiging wel een aantasting van waarden geeft er voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 5.3, artikel 5.4 of artikel 5.5.

5. Artikel 3.3, tweede lid (nieuwvestiging), is niet van toepassing.
6. In afwijking van het eerste lid, onder c, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden een bestemmingsplan vast waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen als de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur.
7. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek van de gemeente wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering.
2. Onder de saldobenadering bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.
3. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot het Natuur Netwerk Brabant en waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.
4. Een ruimtelijke visie op een gebied als bedoeld in het derde lid beschrijft in ieder geval:
 - a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;
 - b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant waardoor een beter functionerend Natuur Netwerk Brabant ontstaat;
 - c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);
 - d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid.
6. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

5.6 Compensatie

1. De op grond van de verordening verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:
 - a. fysieke compensatie, overeenkomstig artikel 5.7;
 - b. financiële compensatie, overeenkomstig artikel 5.8.
2. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:
 - a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
 - b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
 - c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
 - d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;

- e. bij verstoring van natuur: maatwerk.

5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie

1. De fysieke compensatie vindt plaats in:
 - a. de niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant;
 - b. de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.
2. In afwijking van het eerste lid kan fysieke compensatie ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied indien een wijziging van de begrenzing plaatsvindt met toepassing van de saldobenadering als bedoeld in artikel 5.4.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in de artikel 5.1, zesde lid, artikel 5.3, tweede lid, artikel 5.4, tweede lid en artikel 5.5, tweede lid, borgt de uitvoering van de compensatie;
4. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat een verantwoording over:
 - a. de omvang van het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken en op welke locatie dat optreedt;
 - b. de locatie waar en de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;
 - c. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
 - d. de termijn van uitvoering;
 - e. de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f. het reguliere- en ontwikkelingsbeheer.
5. De uitvoering van de fysieke compensatie wordt binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid afgerond.
6. In aanvulling op het vijfde lid, wordt indien sprake is van een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van de compensatie in ieder geval afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.
7. In afwijking van het vijfde lid, kan indien er sprake is van een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van de compensatie een termijn van maximaal tien jaar bedragen, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Toetsing

De aanduiding Natuur Netwerk Brabant (NNB) is in de Verordening ruimte opgenomen voor enkele percelen op het eiland. In het onherroepelijke bestemmingsplan Zwaai kom, zoals vastgesteld op 24 september 2005, hebben diverse percelen, in de Verordening ruimte aangeduid als NNB, evenwel al een woonbestemming. Het gaat dan in het bijzonder om percelen aan de zuidoost-, oost- en noordzijde van het eiland. In de vastgestelde Verordening ruimte is ten onrechte met die geldende bestemmingen geen rekening gehouden. Om dit te corrigeren is alsnog een aanpassing van de kaarten van de Verordening ruimte nodig. Hiervoor is in die Verordening in artikel 5.4 via de saldobenadering, een mogelijkheid opgenomen. In dit bestemmingsplan gaat het over het uitwisselen van de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant' met 'Bestaand stedelijk gebied'.

Procedure

De algemene procedure voor het op verzoek wijziging van grenzen, zoals opgenomen op de kaarten van de Verordening ruimte, is opgenomen in artikel 38.5 van de Verordening. Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen van de NNB maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan.

Een verzoek om aanpassing van de begrenzing wordt na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij Gedeputeerde Staten. Dit verzoek gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt, dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de

begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van het verzoek over de grenswijziging. Het bestemmingsplan wordt pas vastgesteld, nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Om die Verordening exact in overeenstemming te kunnen brengen met de verzochte nieuwe begrenzing, zijn in het ontwerpbestemmingsplan gebiedsaanduidingen opgenomen, die kunnen worden overgenomen op de kaart van de Verordening ruimte. Omdat deze aanduidingen overbodig zijn, nadat Gedeputeerde Staten een besluit hebben genomen omtrent de wijziging, kunnen deze aanduidingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervallen. De aanduidingen hebben in het bestemmingsplan geen juridische betekenis, maar dienen uitsluitend voor de aanpassing van de Verordening ruimte. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan waren dan ook de volgende (overlappende) gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen Natuur Netwerk Brabant;
 - Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied;
- en:
- Overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen bestaand stedelijk gebied;
 - Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Natuur Netwerk Brabant.

In de regels is hiervoor in artikel 21.6 een regeling opgenomen.

Gedeputeerde Staten hebben op 25 juni 2018 besloten tot wijziging van de Verordening ruimte i.v.m. plan Zwaaiikom 2017 Oosterhout (zie Bijlagen 15a en 15b). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' zijn de hiervoor vermelde gebiedsaanduidingen en de hiervoor gegeven regels in artikel 21.6 weer geschrapt.

Inhoudelijk

Voor toepassing van de saldobenadering zijn in artikel 5.4 van de Verordening ruimte voorwaarden vermeld. Om vast te kunnen stellen of aan de voorwaarden wordt voldaan, is door bureau Regelink Ecologie & Landschap nader onderzoek uitgevoerd. Dit rapport (bijlage 12) vormt de geëiste ruimtelijke visie, waarin de ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken. Voor die delen van het plangebied die in de verordening zijn aangewezen als NNB en in dit bestemmingsplan zullen worden bestemd ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling, is tevens een compensatieplan opgesteld. In dit compensatieplan wordt ingegaan op het verlies aan areaal NNB en wordt beschreven op welke wijze dit wordt gecompenseerd. In dat plan zal compensatie van de aangetaste natuur, voor zover dat mogelijk is, binnen het plangebied plaatsvinden. In dit compensatieplan wordt eveneens rekening gehouden met de kwaliteitsverbetering die in het kader van het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied gevraagd wordt. Dit compensatieplan maakt onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek door bureau Regelink Ecologie & Landschap.

De beoogde planologische ontwikkeling past – na regeling van de herbegrenzing van de Verordening ruimte – binnen het provinciale beleid, zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Die delen van het plangebied die onderdeel blijven van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), alsmede de aan de NNB toe te voegen plandelen, worden in beginsel voorzien van een bestemming 'Natuur'. Bovendien wordt door de verplaatsing van de handboogvereniging de bestemming 'Recreatie' grotendeels vervangen door de bestemming 'Natuur'. Hierdoor zal de NNB zoveel als mogelijk worden gespaard.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Een deel van het plangebied is aangewezen als een ecologische verbindingszone en als behoud en herstel van watersystemen, zie figuur 3.2. Hiervoor zijn de volgende bepalingen van belang.

Artikel 11.1 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:
 - a. ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
 - b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:
 - a. beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming NNB) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18.1 Behoud en herstel van watersystemen

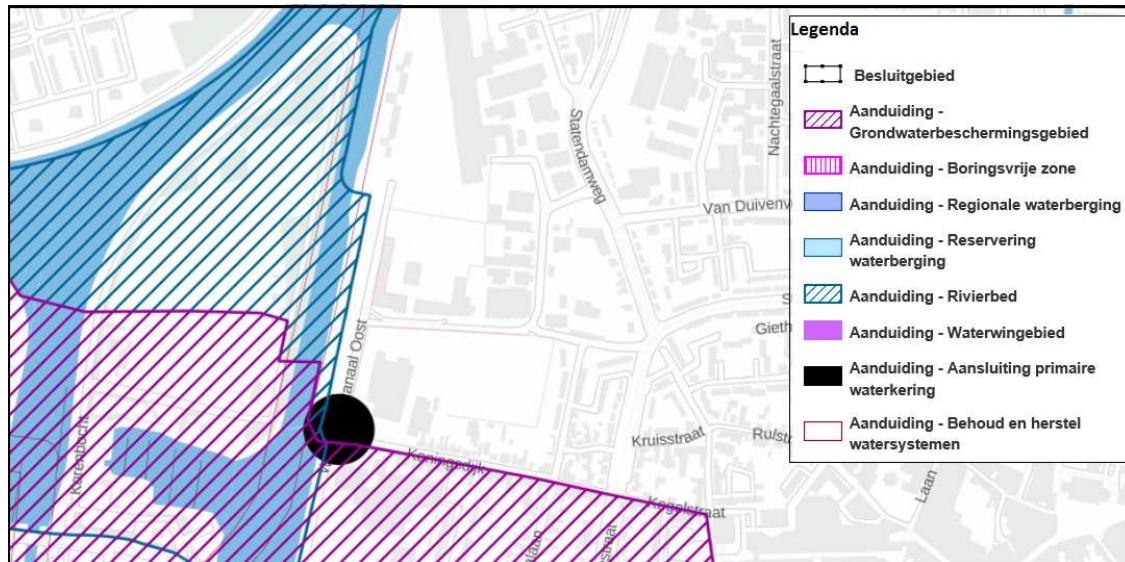
1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:
 - a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
 - c. het ophogen van gronden.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Toetsing

De ecologische verbindingszone die is aangewezen in de verordening ter plaatse van het water, heeft als doel een ecologische verbinding te krijgen tussen het noorden en het zuiden van Oosterhout. Omdat het niet mogelijk is om ter hoogte van het industriegebied ten noorden van het plangebied een goede ecologische verbinding te realiseren, is er voor gekozen om in het kader van de ontwikkeling van De Contreie, de verbindingszone ten westen van deze ontwikkeling te realiseren. Omdat er hierdoor al een goede ecologische verbinding is tussen Oosterhout Noord en Oosterhout Zuid, is de zone die in de verordening is opgenomen niet langer noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.8 van de toelichting dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor de natuurwaarden in en om het plangebied. Het voortbestaan van het watersysteem is geborgd in het artikel 'Water' van de regels behorend bij voorliggend bestemmingsplan. Tevens blijkt uit de watertoets in paragraaf 4.7 van de toelichting dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding in en om het plangebied.

Water

Uit de uitsnede uit de themakaart water die is opgenomen in figuur 3.3 blijkt, dat delen van het plangebied zijn aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied en/of als rivierbed.



Figuur 3.3 Uitsnede Verordening Ruimte themakaart water

Grondwaterbeschermingsgebied

Voor het Grondwaterbeschermingsgebied is in de Verordening Ruimte in artikel 16.1 (geconsolideerde versie 1-1-2018) aangegeven, dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater dient. In het voorliggende bestemmingsplan is de betreffende aanduiding overgenomen in overeenstemming met de uitsnede van de themakaart uit de Verordening Ruimte.

Als gevolg van deze aanduiding gelden voor de te ontwikkelen gebieden beperkingen, die onder andere betrekking hebben op het materiaalgebruik bij bouwwerkzaamheden en de inrichting van het openbaar gebied, de wijze van infiltratie hemelwater en de grondwarmte. In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen ter bescherming van het grondwater, dat bestemd is ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal tijdig overleg plaatsvinden met het bevoegd gezag inzake het verkrijgen van een toestemming / ontheffing van de Provinciale Milieuverordening.

Rivierbed

De aanduiding Rivierbed geldt voor die gronden binnen het plangebied, die buitendijks zijn gesitueerd en die niet vallen onder het regime 'hoge gronden'. Deze gebieden worden niet beschermd door dijken of andere waterkeringen. Het betreft binnen het plangebied met name het plandeel eiland.

Voor dit gebied is in artikel 20.1 van de Verordening ruimte het volgende opgenomen:

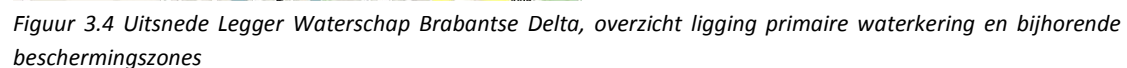
1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Rivierbed' mede tot bescherming tegen overstrooming.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;

- Het plandeel eiland zal worden opgehoogd. Aan de gestelde voorwaarden onder a en c wordt hiermede voldaan. Ook wordt door het aanleggen van een brug tussen de Korenbocht op het eiland en de Koningsdijk op de vaste wal een 2^e ontsluiting van het plandeel eiland gerealiseerd. Hiermede ontstaat tussen beide plandelen een rechtstreekse verbinding ten behoeve van een doelmatige evacuatie. Daarmee wordt ook voldaan aan de onder b vermelde voorwaarde.
- Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Uit het bovenstaande blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor het grondwaterbeschermingsgebied. Dit wordt geborgd door ter plaatse van deze gronden een dubbelbestemming 'Grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen. Voor wat betreft de gronden gelegen binnen de aanduiding Rivierbed worden voldoende maatregelen genomen, waardoor bescherming wordt geboden tegen overstroming.

De Verordening Ruimte staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

In het plangebied ligt een voor het plangebied relevante primaire waterkering, met bijbehorende beschermingszones ten oosten van het Wilhelminakanaal. Deze is weergegeven in de Legger van het waterschap en weergegeven in figuur 3.4.



- Het is verboden om zonder vergunning gebruik te maken van een primaire kering of bijbehorende beschermingszone A, door daarin, daarop, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.
- Het is verboden om zonder vergunning, gebruik te maken van beschermingszone B behorende bij de primaire waterkering door, daarop, daarboven, daarover of daaronder: het maaiveld te verhogen of te verlagen, afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten, werken met een

overdruk van 10 bar of meer te plaatsen en te hebben, explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben of leidingen te leggen.

Het deelgebied Vaste Wal ligt in de kern- en beschermingszone A en B van de primaire waterkering. Voor het bouwen van woningen binnen de beschermingszone A, het leggen van leidingen en of het verhogen/verlagen van het maaiveld dient een vergunning te worden aangevraagd. Met het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de beperkingen, die voor dat deel gelden. Een deel van het consoliderende deel (bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer') van het plangebied ligt zowel in de kern- als de beschermingszones van de primaire waterkering. Hier zijn echter geen ontwikkelingen voorzien.

Voor waterkeringen (kernzone), inclusief de beschermingszones, geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hier geldt een verbod voor het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkering. Van dit verbod kan worden afgeweken, mits de werking van de waterkering niet wordt geschaad en hiervoor vooraf een schriftelijke toestemming is verleend door de beheerder van de waterkering.

Daarnaast is het waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk voor het waterbeheer o.a. in de gemeente Oosterhout. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's / speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening (Keur) en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Conform het geldende waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen tevens het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met (niet verontreinigd) hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in beleidsregel 'hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Passend binnen dit beleid zal in het gehele plangebied het afvalwater ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen gescheiden worden afgevoerd van het hemelwater. Waar mogelijk wordt regenwater vastgehouden in het gebied; overtollig regenwater wordt afgevoerd naar het Wilhelminakanaal. In welke hoeveelheden en vorm het regenwater verwerkt wordt, is op dit moment nog niet bekend. De technische uitvoering hiervan zal in nader overleg met het waterschap worden geregeld. Noodzakelijke vergunningen zullen tijdig worden aangevraagd bij het betreffende bevoegde gezag.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oosterhout (2013)

Beleid

Met de Structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat een ieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de Structuurvisie een duidelijke richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn.

De gemeente Oosterhout heeft in haar Structuurvisie aangegeven, dat zij wil uitbreiden met drie grote bouwlocaties: De Contreie, De Zwaaihoek en Slotjes. Op basis van het woningbouwprogramma gaat het voor De Zwaaihoek om maximaal 690 woningen.

In de Structuurvisie is het volgende aangegeven over voorliggend plangebied:

- a. Aan de westkant worden het 'Eiland' en de locatie 'Twickel' getransformeerd tot aantrekkelijke nieuwe woongebieden.
- b. De jachthaven is een belangrijk element in het recreatieve aanbod, mede door de nabijheid van de Biesbosch. Deze jachthaven wordt uitgebreid; uitbreiding met een vijfde aanlegsteiger is gewenst.
- c. Het Wilhelminakanaal is aangewezen als ecologische verbindingszone, die in beginsel behouden dient te worden.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het uitvoeren van de ambities uit de Structuurvisie, aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woonwijk in het plangebied en het uitbreiden van de jachthaven met een vijfde steiger. In het plan is voldoende rekening gehouden met aanwezige waarden van de ecologische verbindingszone (Wilhelminakanaal). De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de Structuurvisie Oosterhout.

3.3.2 Water- en rioleringsplan 2017 – 2021 Gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout streeft naar een integrale en doelmatige benadering van het (grond)watersysteem, inclusief de afvalwaterketen. Om in de toekomst droge voeten te blijven houden, wordt landelijk de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren waar het kan, bufferen waar mogelijk en als het niet anders kan: afvoeren. Oosterhout sluit hierbij aan, waarbij het aspect duurzaamheid in belangrijke mate richting geeft aan de te kiezen oplossingen. Betonnen “starre” voorzieningen worden waar mogelijk voorkomen; makkelijk aan te passen bovengrondse voorzieningen (bv wadi's en oppervlaktewater) hebben de voorkeur. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte worden er daarom twee sporen gevolgd. In de eerste plaats wordt er naar gestreefd om het aantal vierkante meters verharding terug te brengen. Dit heeft als positief effect, dat minder regenwater wordt opgevangen en niet afgevoerd hoeft te worden naar de riolering. Als het verminderen van de verharding niet mogelijk is, dan wordt de verharding waar dit mogelijk is afgekoppeld van de riolering. Dit houdt in, dat het afstromende regenwater afgevoerd wordt naar een infiltratievoorziening of (na buffering) rechtstreeks naar het oppervlaktewater. Dit principe wordt aangehouden als uitgangspunt voor het gehele plangebied.

3.3.3 Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is in mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding hiervoor was, dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is ten gevolge van de economische crisis veranderd. Daarnaast hebben zich binnen de corporatiesector tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen.

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

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad, maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *Duurzaamheid*: Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn onder meer door te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent: investeren in goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
4. *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
5. *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
6. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen, welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing en conclusie

Met voorliggend plan wordt de bouw van in totaal 500 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Door de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied wordt invulling gegeven aan de wensen en vraag vanuit de Woonvisie. De ligging nabij de binnenstad biedt een uitgelezen kans voor de realisatie van woningen waar binnen de gemeente behoefte aan is, zoals in paragraaf 3.1.2 is gesteld.

3.3.4 Welstandsnota (2016)

Beleid

Met ingang van 1 oktober 2015 zijn in bijna heel Oosterhout de welstandsregels en de welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer worden getoetst aan welstandscriteria. Deze wijzigingen zijn verwerkt in een nieuwe versie van de Welstandsnota uit 2004, die in oktober 2016 van kracht is geworden.

De afschaffing van welstandsbeoordeling van bouwplannen geldt niet voor beschermde monumenten en voor bebouwing binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten, omdat hier van rechtswege en/of uit oogpunt van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, extra eisen worden gesteld aan de op te richten bebouwing.

Toetsing en conclusie

Op de Welstandkaart, behorende bij de Welstandsnota, is te zien dat het plangebied welstandsvrij is. De Welstandsnota staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.3.5 Mobiliteitsplan 2007-2015

Beleid

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 zijn maatregelen gepland om het verkeer en het verblijfsklimaat in Oosterhout te verbeteren. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: auto, openbaar vervoer, fiets en (goederen)transport. Uitgangspunt is, dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluid, luchtkwaliteit). De maatregelen zijn erop gericht een duidelijke scheiding tussen verkeers- en verblijfsgebieden te maken en fietsvoorzieningen en openbaar vervoer te verbeteren. Conform de richtlijnen voor Duurzaam Veilig worden maatregelen genomen om de overgangen te verbeteren en verblijfsgebieden in te richten. Het verkeersgebied van Oosterhout kenmerkt zich door een structuur die bestaat uit de centrumtangente die door een aantal wegen verbonden zijn met de omliggende infrastructuur. 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 zo veel mogelijk te weren. De capaciteit van het wegennet wordt geoptimaliseerd door sturings- en benuttingsmaatregelen en het oplossen van knelpunten.

Toetsing en conclusie

Het Eiland en de Twickellocatie worden in de toekomst ontsloten via de (te verleggen) Korenbocht op de Wilhelminalaan, via de Kanaalstraat richting de Statendamweg en via de weg Wilhelminakanaal - Oost. De ontsluiting vanaf het Eiland op de Wilhelminalaan wordt gewijzigd. Er komt een nieuwe ontsluiting ter hoogte van het Vlaggeschip. Daarnaast komt er een nieuwe ontsluiting van het Eiland naar de vaste wal door de aanleg van een brug. Verkeer vanaf die brug kan noordelijk richting de Kanaalstraat en zuidelijk via Wilhelminakanaal-Oost. De wegen Wilhelminakanaal-Oost en Kanaalstraat worden aangewezen en ingericht als verkeersgebied (maximaal 50 km/uur). Alle andere wegen op het eiland en binnen het Twickelterrein hebben en/of krijgen de status van verblijfsgebied (30km/uur). Dit sluit aan bij de aanwijzing tot verblijfsgebieden in het mobiliteitsplan 2007-2015.

Er wordt in het plan ruimte vrijgehouden om in de toekomst mogelijk een fietsbrug te kunnen realiseren tussen het eiland en Vrachelen.

Uit de mobiliteitstoets (bijlage 4) blijkt dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen leidt tot extra verkeer. De afwikkeling van dit verkeer vindt in hoofdzaak plaats via de Wilhelminalaan, Wilhelminakanaal – Oost, Kanaalstraat en Statendamweg. In het kader van de ontwikkeling zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om te bepalen of het huidige wegennet voldoende capaciteit biedt voor het verkeersaanbod uit de nieuwe woonwijk. De maatregelen die voortvloeien uit de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn in de mobiliteitstoets en in paragraaf 4.1 beschreven.

3.3.6 Verkeersregelstrategie Oosterhout 2009

Als uitvoeringsstrategie van het mobiliteitsplan heeft de gemeente Oosterhout een verkeersregelstrategie opgesteld. Met deze strategie is de verschillende wegen een bepaalde prioriteit toegekend. Op basis van deze prioritering zijn maatregelen voorgesteld om de afwikkeling van het verkeer vanuit Oosterhout naar de omgeving en in omgekeerde richting in goede banen te leiden. Bij de mobiliteitstoets in paragraaf 4.1 is rekening gehouden met de maatregelen die in deze Verkeersregelstrategie zijn opgenomen.

3.3.7 Milieu en duurzaamheid

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. De zorgen omtrent milieuverontreiniging en vooral de klimaatverandering staan hoog op de internationale agenda en de oplossing voor dit probleem moet voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden gezocht.

Naast het feit dat de gemeente een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen, wil de gemeente vooral ook meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Bij iedere ontwikkeling dient een beoordeling plaats te vinden of aan deze belangrijke beleidsthema's in voldoende mate aandacht is besteed. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst. Andersom geldt, dat ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste duurzame ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen worden ondersteund. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het plangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;
3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen. Het belangrijkste afwegingskader voor milieukwaliteit en duurzaamheid is, naast wet-

en regelgeving, het door de gemeenteraad vastgestelde milieubeleidsplan en de regionale en lokale duurzaamheidsagenda.

Toetsing en conclusie

De in de diverse wetten opgenomen regels over duurzaamheid zijn de laatste jaren aanzienlijk uitgebreid. De verwachting is, dat de komende jaren deze regels nog verder worden aangescherpt. Deze wettelijke regels dienen te worden toegepast bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen.

3.3.8 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018 (2008)

Beleid

De beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018 omschrijft hoe de gemeente wil omgaan met cultuurhistorie. Er is een actief monumentenbeleid, een Erfgoedverordening en een gemeentelijke monumentenlijst (178 gemeentelijke monumenten). Daarnaast heeft de gemeente een rijksmonumentenlijst met 82 rijksmonumenten, 3 aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten en een lijst met monumentale bomen. In de welstandsnota zijn onder meer criteria voor de beoordeling door de Monumentencommissie van bouwplannen voor monumentale panden opgenomen.

Toetsing en conclusie

In paragraaf 4.5 Archeologie en cultuurhistorie wordt nader op het aspect archeologie ingegaan. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.3.9 Erfgoedkaart Oosterhout (2012)

Beleid

Oosterhout kent vele archeologische bodemschatten, monumentale gebouwen en plekken met een rijke cultuurhistorie. Dit cultuurhistorisch erfgoed bepaalt in belangrijke mate de sfeer en identiteit van de stad en de kerkdorpen.

De Erfgoedkaart Oosterhout (25 januari 2012 vastgesteld) geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer. Op deze kaart worden onder meer cultuurhistorie en archeologie, historische geografie, monumentaal groen en landschapsontwikkeling weergegeven. Deze aspecten worden samen met archeologie en gebouwde monumenten steeds vaker als 'erfgoedkansen' betiteld.

De gemeentelijke Erfgoedkaart bestaat uit een Cultuurhistorische Waardenkaart, een Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidskaart. Hiermee is inzichtelijk gemaakt, welke archeologische verwachtingen, archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout aanwezig zijn. Op basis hiervan kunnen die waarden als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming worden meegewogen. Tevens zijn op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Cultuurhistorie

De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in wat we nu al weten van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken.

Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Oosterhout een groot aantal elementen en structuren, die waardevol zijn en een deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied vertellen. Overigens geldt dat naarmate een grotere samenhang tussen de verschillende elementen en structuren aanwezig is, de waarde van een dergelijk ensemble groter wordt en meer informatie biedt over de historie van het gebied. De cultuurhistorische inventarisatie en het daaraan gekoppelde beleid biedt de kans te behouden wat de gemeente aan cultuurhistorie rijk is.

Archeologie

Middels de archeologische beleidskaart kan op een overzichtelijke en eenvoudige wijze archeologie bij ruimtelijke planvorming worden geborgd. Ten opzichte van eerdere verwachtingskaarten doet het nieuwe kaartbeeld meer recht aan het historisch gebruik van het landschap. Onderzoek ter plaatse van reeds verstoorte gebieden, zoals ontgrondingen, worden door de signalering van deze gebieden aan de andere kant juist weer zoveel mogelijk vermeden.

Toetsing en conclusie

In paragraaf 4.5 Archeologie en cultuurhistorie wordt nader op het aspect archeologie ingegaan. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het plangebied 'Zwaaiikom 2017' is voor de toetsing aan de sectorale aspecten opgesplitst in vier delen, 1) het 'eiland', 2) de haven, 3) Twickel en 4) het overige consoliderende deel van het gebied, waar de bedrijvigheid en de reeds aanwezige woningen onder vallen. Waar dit aan de orde is, wordt in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden, daar waar sectorale aspecten op elkaar ingrijpen, vindt een integrale toets plaats.

4.1 Verkeer en parkeren

Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van 'het Eiland' en 'Twickel' is voor verkeer en parkeren een Mobiliteitstoets uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Er is onderzoek gedaan naar de invloed van de ontwikkeling op het gebied van de verkeersafwikkeling. Hierin worden de effecten van de ontwikkeling op de omliggende wegen beschreven en wordt de parkeerbehoefte van het woonprogramma bepaald. Hierbij is ook rekening gehouden met de uitkomsten uit de verkeersonderzoeken, welke zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Wilhelminahaven'. Beide locaties kennen ontsluitingen op dezelfde onderdelen van de hoofdwegenstructuur. In de uitgevoerde mobiliteitstoets is nog uitgegaan van de toevoeging van 550 woningen in het gebied. Op basis van inspraak en gewijzigde inzichten is het aantal woningen naar beneden bijgesteld naar maximaal 500 (360 op het eiland en 140 op Twickel). Dat betekent dat de hoeveelheid extra verkeer op de bestaande wegen en kruisingen 10% minder is, dan daar waar in de mobiliteitstoets van uitgegaan is.

Toetsing

Ontsluiting

Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woningen op 'Het Eiland' wordt een nieuwe brugverbinding gerealiseerd tussen het Eiland en de Koningsdijk. De Koningsdijk is een erftoegangsweg tussen het Wilhelminakanaal - Oost en de Van Liedekerkestraat. Het uitgangspunt is, dat de Koningsdijk niet drukker mag worden als gevolg van de ontwikkeling van Zwaaiikom. Doorgaand verkeer als ook sluipverkeer dient te worden geweerd uit de Koningsdijk. Over de precieze herinrichting van deze straat wordt overleg gevoerd met de bewoners. De inrichting van de weg dient zodanig te zijn, dat deze weg niet geschikt zal zijn voor doorgaand verkeer. In de grondexploitatie voor dit plan zijn gelden gereserveerd voor de herinrichting van de wegen in de aanpalende bestaande woonwijk, waaronder die van de Koningsdijk. De uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. Ook heeft onderzoek op basis van het gehanteerde verkeersmodel aangetoond, dat de verkeersafwikkeling in dit deel van de stad in voldoende mate zal kunnen plaatsvinden, ook na het treffen van de vereiste verkeersmaatregelen in de Koningsdijk. Ook blijkt uit dat verkeersmodel, dat het treffen van maatregelen om de Koningsdijk verkeersluw te maken, uitvoerbaar zijn en dat na uitvoering van die maatregelen die straat ook daadwerkelijk verkeersluw zal zijn.

Tenslotte is ook in de planning voor dit bestemmingsplan de herinrichting van wegen in de naastgelegen woonwijk opgenomen. Voor het overige is de herinrichting van wegen een louter uitvoeringsaspect, waarvoor het opnemen van een objectieve regeling in een bestemmingsplan zich niet leent.

Daarnaast wordt de aansluiting van de Korenbocht op de Wilhelminalaan naar het westen verlegd naar de locatie van het bestaande T-kruispunt Wilhelminalaan / Vlaggeschip, waardoor hier een volwaardig kruispunt ontstaat. Het verkeer wordt verder ontsloten op de bestaande wegen van de Wilhelminalaan, Wilhelminakanaal - Oost, de Kanaalstraat en de Statendamweg.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In de mobiliteitstoets is aan de hand van de verdeling naar woningtype de verkeersgeneratie bepaald. De verkeersgeneratie is berekend op grond van CROW-kencijfers (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012'). Hieruit volgt de volgende verkeersgeneratie per locatie:

	Verkeersgeneratie (mvt/weekdagemaal)
Woningbouw 'Twickel'	1.378
Woningbouw 'Het Eiland'	2.736
Uitbreiding jachthaven	11

Om te kunnen bepalen of het omliggende wegennet de toename van het verkeer kan verwerken, wordt vooral gekeken naar de kruispunten, omdat dit de zwakste schakels zijn voor wat betreft de doorstroming. Om te bekijken of het wegennet de toename van het verkeer als gevolg van de woningbouw kan verwerken, zijn voor de onderstaande kruispunten indicatieve kruispuntberekeningen uitgevoerd:

1. Statendamweg / Kanaalstraat;
2. Statendamweg / Strijenstraat;
3. Van Liedekerkestraat / Mauritsstraat;
4. Wilhelminalaan / Bredaseweg;
5. Bredaseweg / Ridderstraat;
6. Wilhelminalaan / Wilhelminakanaal - Oost;
7. Wilhelminalaan / Korenbocht;
8. Wilhelminalaan / Lage Molenpolderweg.

Uit de kruispuntberekeningen blijkt, dat voor de kruispunten Wilhelminalaan / Bredaseweg en Bredaseweg / Ridderstraat nu reeds sprake is van een beperkte doorstroming in de spits. Echter blijkt uit het in het kader van het bestemmingsplan 'Wilhelminahaven' uitgevoerde onderzoek, dat er mogelijkheden zijn om de regeling van de verkeerslichten te optimaliseren, zodat de doorstroming in de toekomstige situatie niet zal leiden tot een stagnatie van de doorstroming van het verkeer. De andere kruispunten kunnen het verkeer voldoende afwikkelen.

Parkeren

In het gemeentelijk parkeerbeleid zijn de parkeernormen van de gemeente vastgelegd. Voor goedkope woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, voor middeldure woningen van 1,9 parkeerplaatsen per woning en voor dure woningen van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Binnen de norm is daarnaast 0,3 parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van bezoekers.

Conclusie

Uit de mobiliteitstoets blijkt, dat het verkeer ten gevolge van de voorgestane ontwikkelingen op een goede wijze kan worden afgewikkeld, mits er aanpassingen gedaan worden in de

verkeersregelinstallaties op de kruispunten van de Wilhelminalaan / Bredaseweg en Bredaseweg / Ridderstraat. Op de overige kruispunten hoeven geen verkeersmaatregelen getroffen te worden ten gevolge van de ontwikkeling Zwaaiikom. De mobiliteitstoets gaat uit van de toevoeging van 550 woningen. Op basis van de laatste inzichten worden in dit bestemmingsplan nu maximaal 500 woningen toegevoegd. Hiermee wordt de extra druk op het wegennet minder groot dan waar mee gerekend is. Om te zorgen dat er geen extra verkeer over de Koningsdijk gaat, worden in overleg met de bewoners en op het moment dat de nieuwbouw in gebruik zal worden genomen verkeersmaatregelen getroffen. Binnen het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, op basis van de dan geldende parkeernormering. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

4.2 Geluid

4.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet voor wat betreft de geluidaspecten voldoen aan de in de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder gestelde regels. Tevens moet het plan voldoen aan aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Om hieraan te kunnen toetsen zijn geluidonderzoeken betreffende de aspecten verkeerslawaaï, industrielawaaï en het woon- en leefklimaat uitgevoerd.

In de wetgeving wordt onderscheid gemaakt in de geluidbronnen luchtvaart-, verkeers-, spoorweg- en industrielawaaï. Omdat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een spoorweg, vliegveld of een autoweg, wordt daar verder niet op ingegaan.

Het doel van de wetgeving is de bescherming van geluidgevoelige objecten tegen mogelijke overlast van de genoemde geluidbronnen. Daarvoor is een limitatieve lijst van objecten, welke als geluidgevoelig worden beschouwd, opgenomen. Tot deze lijst behoren woningen, maar ook bijvoorbeeld kinderdagverblijven en zorg- of onderwijsgebouwen.

In verband met de bescherming van die geluidgevoelige objecten zijn geluidzones voor de geluidbronnen vastgesteld. De geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object gelegen binnen een geluidzone moet voldoen aan de in de wetgeving gestelde grenswaarden. Dat geldt altijd voor nieuwe geluidgevoelige objecten gelegen in het plangebied. Bestaande woningen binnen en buiten het plangebied worden getoetst, indien er wijzigingen aan een geluidbron hebben plaatsgevonden.

Hierna worden per onderdeel de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken terzake van geluid beschreven.

4.2.2 Industrielawaaï

Op het perceel Koningsdijk 60 en op het aangrenzende perceel, waar de loswal is gesitueerd, is een bestaand betonwarenbedrijf actief. Het perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan 'Zwaaiikom' uit 2005 een woonbestemming. Die woonbestemming is nooit gerealiseerd en het bedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten op die locatie voortgezet. Voor het perceel geldt nu het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan 'Zwaaiikom'. In het nieuwe plan 'Zwaaiikom 2017' krijgen deze percelen weer een op de bestaande bedrijfsactiviteiten afgestemde bedrijfsbestemming. Dit betekent, dat voor die gronden weer geluidzoneringsplichtige bedrijven worden toegestaan. Tevens betekent dit, dat deze

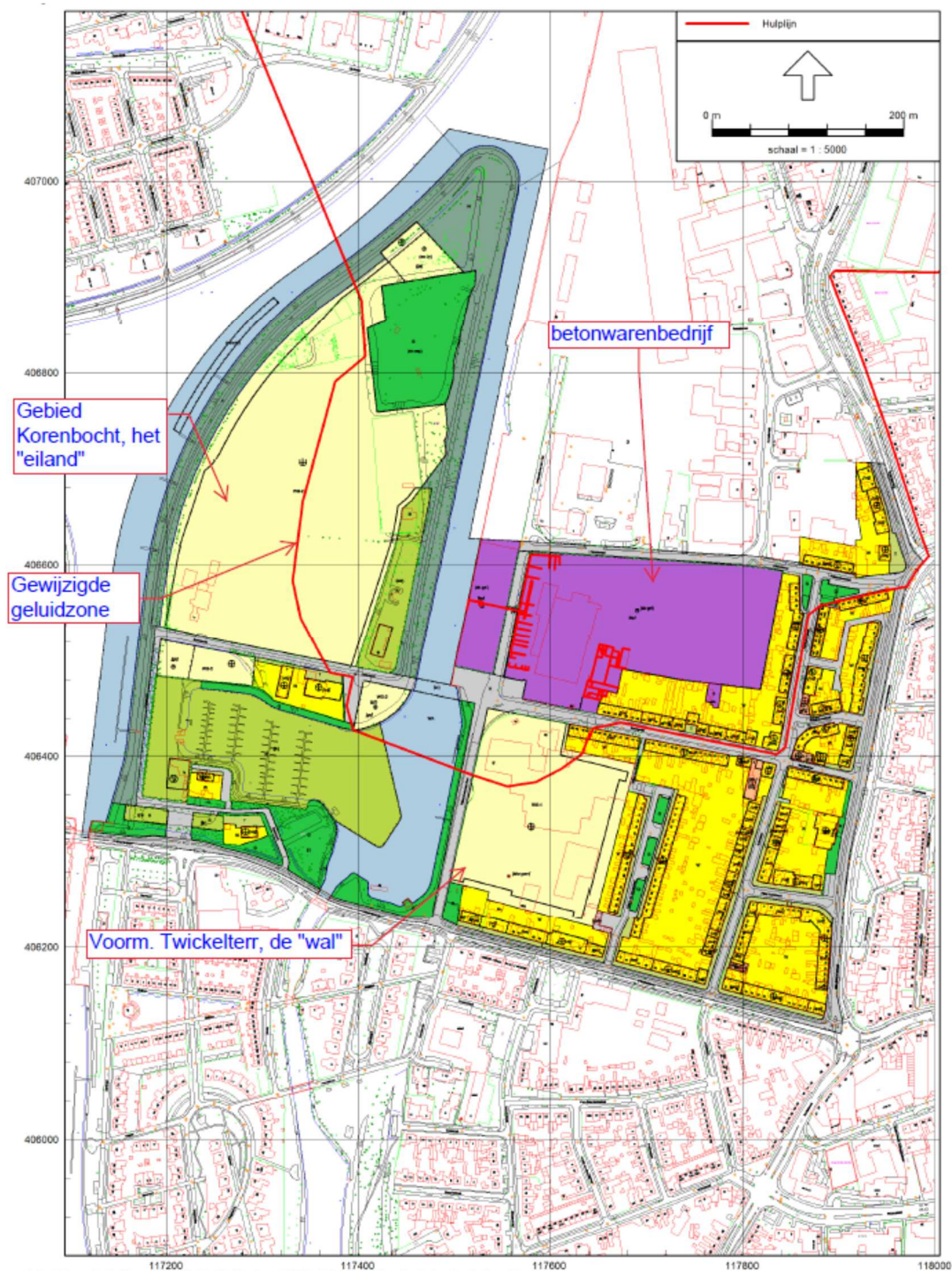
percelen nu moeten worden beschouwd als een industrieterrein, in de zin van de Wet geluidhinder. Het perceel gaat onderdeel uitmaken van het industrieterrein Weststad-Statendam.

Rondom een industrieterrein hoort op grond van de Wet geluidhinder een (geluid)zone te zijn vastgesteld. Een deel van de huidige, bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwaaikom' vastgestelde, zone van industrieterrein Weststad - Statendam is, vanwege de opgenomen woonbestemming, gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Zwaaikom' en gedeeltelijk ook over het huidige bedrijfsperceel van de aanwezige betonwarenfabriek.

Voor de geluidbelasting vanwege het industrieterrein geldt op de uiterste grens van de zone een niet te wijzigen grenswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting buiten de zone bedraagt dan altijd 50 dB(A) of minder. Voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object gelegen binnen het gezoneerde industrieterrein geldt ook die grenswaarde, tenzij daarvoor een hogere waarde Wet geluidhinder is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Deze hogere waarde mag voor nieuwe geluidgevoelige objecten niet meer bedragen dan 55 dB(A) en voor bestaande objecten niet meer dan 60 dB(A). Een zogenaamde 'dove gevel' (waaronder verstaan wordt een gevel, die geen te openen delen bevat), als bedoeld in de Wet geluidhinder, wordt daarbij niet getoetst.

De geluidzone binnen het plangebied dient met dit bestemmingsplan vanwege het nu ook planologisch handhaven van het betonbedrijf, te worden aangepast. Daarbij is rekening gehouden met de geldende planologische situatie, de door het betonwarenbetrijf aan de Koningsdijk gewenste bedrijfssituatie en de milieurechten van alle overige milieu-inrichtingen op het industrieterrein. De gewenste bedrijfssituatie houdt onder meer in, dat geluidmaatregelen worden getroffen binnen de inrichting. Deze bestaan o.a. uit het toepassen van een veel stillere elektrische kraan, het verplaatsen van de loslocatie in noordelijke richting en het treffen van afschermende maatregelen. De zone buiten het plangebied hoeft vanwege de herbestemming niet te worden gewijzigd, nu deze al is vastgelegd in die relevante bestemmingsplannen. De zone sluit aan op de in die bestemmingsplannen opgenomen zone buiten het plangebied 'Zwaaikom'.

Om de exacte situering van deze geluidzone te kunnen bepalen, is een geluidonderzoek uitgevoerd. Dit Geluidonderzoek Bestemmingsplan Zwaaikom 2017 (Industrielawaai), Gemeente Oosterhout, 2.7.2018, rev. 2.0 is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Uit het geluidrapport industrielawaai is gebleken, dat aan de grenswaarde van de aangepaste zone wordt voldaan. De aangepaste zone is op de verbeelding aangegeven en een uitsnede daarvan is hieronder opgenomen. Vanwege de te treffen geluidmaatregelen bij het betonwarenbetrijf is de geluidzone aan de zuid- en zuidwestzijde van het bedrijf relevant gekrompen, waardoor minder woningen binnen de zone zijn gelegen dan in het ontwerpplan was aangegeven.



Als gevolg van de herbestemming van het betonwarenbedrijf is het onvermijdelijk, dat een deel van de bestaande en van de nieuwe (geprojecteerde) woningen binnen het gezoneerde industrieterrein komt te liggen. De bestaande woningen, die al binnen dat gezoneerde industrieterrein zijn gelegen, liggen ook binnen de aangepaste zone.

Voor de afweging is van belang dat:

- a. het betonwarenbedrijf feitelijk nog aanwezig is en er gelet op het in de regels van het geldende bestemmingplan opgenomen gebruiksverbod (pas woningbouw mogelijk na intrekking van de milieuvergunning van het betonbedrijf) in grote delen van het plangebied geen woningen gebouwd kunnen worden;

- b. met het opheffen van dat gebruiksverbod voor de nieuwe woningen onlosmakelijk is verbonden, dat het betonwarenbedrijf weer positief moet worden bestemd;
- c. het treffen van (financieel) doelmatige maatregelen niet mogelijk is;
- d. de geluidhinder tot maximaal 55 dB(A) aanvaardbaar geacht kan worden, te meer omdat de daarvoor meest bepalende activiteit, het laden en lossen van schepen, vooral in de dagperiode zal plaatsvinden.

Uit het uitgevoerde geluidrapport blijkt, dat de geluidbelasting voor de bestaande en nieuwe woningen niet meer zal gaan bedragen dan 55 dB(A).

De bestaande woningen, die tot de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan al een hogere waarde van 55 dB(A) kenden:

- Koningsdijk 10 – 58 (even);
- Pottebakkerstraat 16 – 34 (even) en 36 – 58 (even).

Voor de woningen die zijn gelegen buiten de geluidzone is de hogere waarde vervallen. Alleen voor Pottebakkerstraat 16 - 34 (even) gelden de hogere waarden nog.

De bestaande woningen, gelegen binnen de nieuwe geluidzone in dit plan, waarvoor nieuwe hogere waarden dienen te worden vastgesteld zijn:

- Koningsdijk 2 - 58 (even) en 61 – 65 (oneven);
- Pottebakkerstraat 36 - 66 (even).

Voorts gaat het om een deel van de nieuwe woningen, zowel op het plandeel eiland als het plandeel vaste wal, welke zijn geprojecteerd binnen de nieuwe geluidzone. Enkele nieuwe woningen zijn gelegen binnen de 55 dB(A) - contour, indien met de toegestane bouwlagen rekening wordt gehouden. Daarom is in de bestemmingsplanregels geborgd, dat de gevel van een in dat gebied gelegen woning, niet is toegestaan, tenzij die is voorzien van een 'dove gevel' (via het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting). Door de nieuwe gewenste bedrijfssituatie van het betonwarenbedrijf is dat gebied iets kleiner dan in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de hiervoor genoemde nieuwe en bestaande geluidgevoelige objecten, die zijn gelegen in de geluidzone, worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld van 51 tot 55 dB(A).

4.2.3 Verkeerslawaaï

Het geluid van verkeer wordt vaak als een hinderlijke bron ervaren. Voor wegen, anders dan een woonerf of 30-km weg, is daarom een geluidzone vastgesteld. Voor nieuwe woningen gelegen binnen de geluidzone geldt een grenswaarde (48 dB). Een dove gevel wordt daarbij niet getoetst. Alleen in geval van reconstructie van een weg moet de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige objecten worden getoetst. Reconstructie maakt echter geen onderdeel uit van dit plan.

Overeenkomstig het vigerende plan zal de zuidelijke ontsluiting van de Korenbocht ter hoogte van de kruising Wilhelminalaan / Vlaggeschip plaatsvinden en de oostelijke ontsluiting via een vaste brug van de Korenbocht naar de weg Wilhelminakanaal - Oost. De wegen gelegen in de woongebieden zullen als 30-km weg worden ingericht. De overige wegen, in het bijzonder aan de rand van het plangebied en dienend voor de aansluiting op het plaatselijk wegennet, blijven 50-km wegen.

Voor het aspect wegverkeerslawaaï is een geluidonderzoek uitgevoerd. Dit Geluidonderzoek Bestemmingsplan Zwaaihoek 2017 (Verkeerslawaaï), Gemeente Oosterhout, 2.7.2018, rev. 2.0 is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Daaruit blijkt dat bij de nieuwe (geprojecteerde) woningen ten oosten van de weg Wilhelminakanaal - Oost de grenswaarde wordt overschreden op de gevel van de

woningen vanwege de wegen Wilhelminakanaal - Oost en Wilhelminalaan. Bij die berekeningen is het worst-case scenario aangehouden door geen rekening te houden met de mogelijke afscherming door nieuwe woningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt maximaal 66 dB vanwege Wilhelminakanaal-Oost en 51 dB vanwege Wilhelminalaan, beide zonder het treffen van geluidmaatregelen. Uit een maatregelenonderzoek is gebleken dat het toepassen van een wegdektype SMA NL5 een doelmatige geluidmaatregel is. Andere maatregelen met een nog grotere geluidreductie zijn vanwege duurzaamheid en onderhoud niet mogelijk. Het weggedeelte van de Wilhelminakanaal - Oost tussen de wegen Wilhelminalaan en Koningsdijk zal om deze reden worden uitgevoerd in een asfalt wegdektype SMA-NL5. Dat is een stil wegdek, dat een reductie van de geluidbelasting biedt van tenminste 3 tot 4 dB. De maatregel zorgt er voor dat de geluidbelasting ten westen van Wilhelminakanaal-Oost lager is dan de grenswaarde van 48 dB.

Voor de woningen, ten oosten van Wilhelminakanaal-Oost, waar desondanks nog een overschrijding van de grenswaarde aan de orde is, wordt een hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld vanwege Wilhelminakanaal-Oost, waarbij rekening is gehouden met de nemen maatregel voor de asfaltuitvoering. Een maatregel op de Wilhelminalaan is niet doelmatig vanwege de geringe overschrijding van de grenswaarde.

4.2.4 Woon- en leefklimaat

In het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan dient te zijn bezien, of met de realisering van dit plan sprake zal zijn van een goede ruimtelijk ordening. Op het gebied van geluid betekent dit, dat moet zijn aangetoond, dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk zal zijn.

Uit het geluidrapport Verkeerslawaaï is gebleken, dat de geluidbelasting voor de nieuwe woningen in het plangebied vooral wordt bepaald door de interne (buurt)wegen (30 km-gebied) en door het bestemmingsverkeer (door en ten behoeve van de bewoners zelf). Dit heeft te maken met de aanwezige afschermende bebouwing langs de aan de rand van het plangebied gelegen ontsluitingsroutes, waardoor het geluid van wegverkeer het nieuwbouwgebied in beperkte mate kan bereiken. Dit is evenwel anders ten aanzien van de geprojecteerde woningen aan de weg Wilhelminakanaal – Oost. Hier grenst een 50 km-weg direct aan de nieuwe woningen, waardoor hier geluid vanwege die ontsluitingsweg zal worden ervaren. Die mogelijke overlast is hierbij alleen aan de orde voor de gevels van de nieuwe woningen, welke direct zijn gericht naar de weg. Voor het overige is er alleen sprake van onvermijdelijk (intern) buurtverkeer en het bijbehorende geluid. De geluidbelasting vanwege alle wegen is in het geluidrapport verkeerslawaaï beschreven. De geluidssituatie kan daarom aanvaardbaar worden geacht.

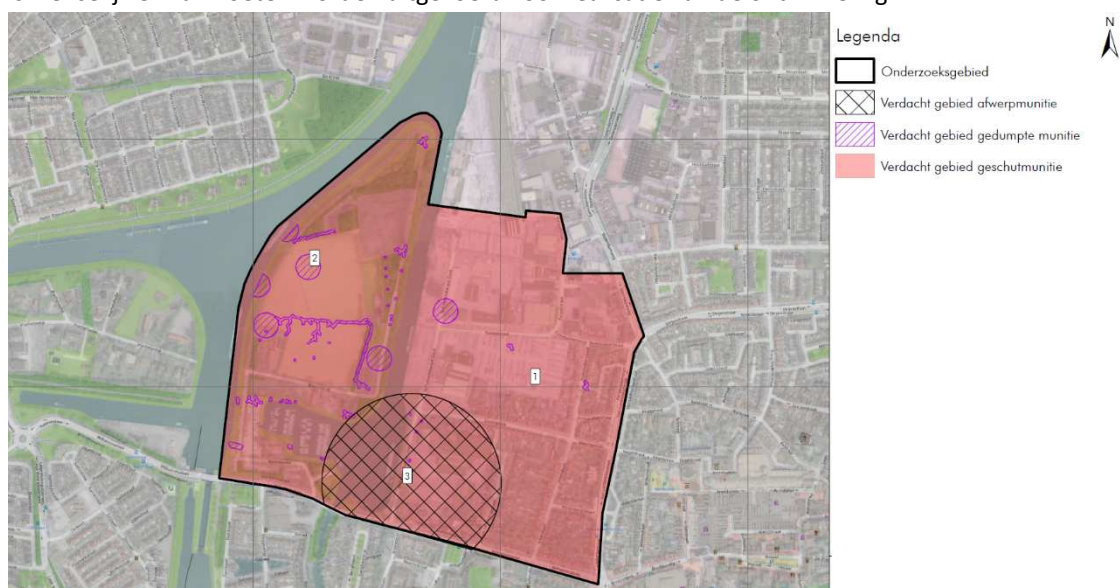
Met het realiseren van dit bestemmingsplan zal er door het toevoegen van 500 woningen meer verkeer wordt gegenereerd, waardoor ook een hogere geluidbelasting op de woningen langs de meeste omliggende wegen, zowel in als buiten het plangebied, zal optreden. Uit het geluidrapport verkeerslawaaï is gebleken, dat de geluidbelasting op enkele geluidgevoelige objecten zal toenemen. Bij een aantal woningen langs de meest drukke wegen is de geluidbelasting 60 – 65 dB (zonder aftrekcorrectie). De (absoluut) hoogste geluidbelastingen zijn te verwachten bij woningen aan de Kanaalstraat (een enkele woning) en aan de Van Liedekerkestraat. Bij die woningen is toename 1.2 tot 2,3 dB. Bij een aantal woningen gelegen in het plangebied is de toename 3 tot 6.7 dB. In die gevallen is de absolute geluidbelasting ca. 50 dB. Tevens is in het rapport vastgesteld, dat de geluidbelasting (beoordeeld per weg) lager is dan de maximaal te hanteren hogere waarde (63 dB) (na maatregel). Hoewel deze geluidbelastingen hoog zijn, is hierbij van belang, dat met het nu voorliggende bestemmingsplan minder woningen (ca. 500 woningen) zijn voorzien dan was toegestaan in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Zwaaiikom' uit 2005. Gezien de vermelde argumenten worden de verwachte geluidbelastingen bij de bestaande woningen, zowel buiten als binnen het plangebied, aanvaardbaar geacht en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tenslotte is nog de cumulatie van industrielawaai en verkeerslawaaï op de zowel binnen als buiten het plangebied gesitueerde woningen van belang. Enkele nieuwe en bestaande woningen liggen zowel in de geluidzone van het industrieterrein als nabij een weg. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein op woningen binnen de bijbehorende geluidzone industrielawaai varieert van 51 tot 55 dB(A). Voor zover de geluidbelasting vanwege het verkeerslawaaï, zonder aftrekcorrectie, op die woningen meer bedraagt dan 53 dB, is het geluid door verkeerslawaaï bepalend. Dat geldt in ieder geval voor de nieuwe woningen ten oosten van de weg Wilhelminakanaal – Oost, waarvoor een hogere waarde Wet geluidhinder wordt vastgesteld. Voor de geplande nieuwe woningen op het plandeel eiland geldt dat voor de eerstelijns bebouwing aan de oostzijde van dat gebied. Voor de bestaande (bedrijfs-)woningen aan de Kanaalstraat is het geluid vanwege wegverkeer bepalend. Voor de bestaande woningen aan de Koningsdijk en de Pottbakkerstraat, gelegen direct tegen het industrieterrein, zal aan de achterzijde van die woningen industrielawaai bepalend zijn en aan de voorzijde het geluid vanwege wegverkeer. De cumulatie van de geluidbelasting bij nagenoeg gelijke waarden voor verkeerslawaaï en industrielawaai, zal maximaal 3 dB(A) extra aan geluid opleveren; bij grotere verschillen is het geluideffect veel kleiner. Uit het geluidrapport blijkt, dat die maximale toename zich alleen bij de waarden tot 55 dB(A) industrielawaai kan voordoen. Gelet daarop wordt dat voor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.

4.3 Niet-gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in de omgeving van het sluizencomplex rondom de Zwaai kom op verschillende momenten tussen 1940 en 1945 diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Vooral in november 1944 waren er intensieve gevechten in de omgeving van Oosterhout en ook binnen het plangebied. In het kader hiervan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat, vanwege de hevige gevechten, het plangebied in hoge mate verdacht gebied is ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van munitie. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen afwerpmunitie, gedumpte munitie en geschutmunitie. Uit figuur 4.1 blijkt dat het hele gebied verdacht is ten aanzien van geschutmunitie, dat kleine delen op het eiland verdacht zijn voor gedumpte munitie en dat de locatie rondom Twickel verdacht is ten aanzien van afwerpmunitie. Nader onderzoek is wenselijk en zal moeten worden uitgevoerd vóór realisatie van de ontwikkeling.



Figuur 4.1 Niet-gesprongen explosieven

4.4 Bodem

Beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald, dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Bodemkwaliteit

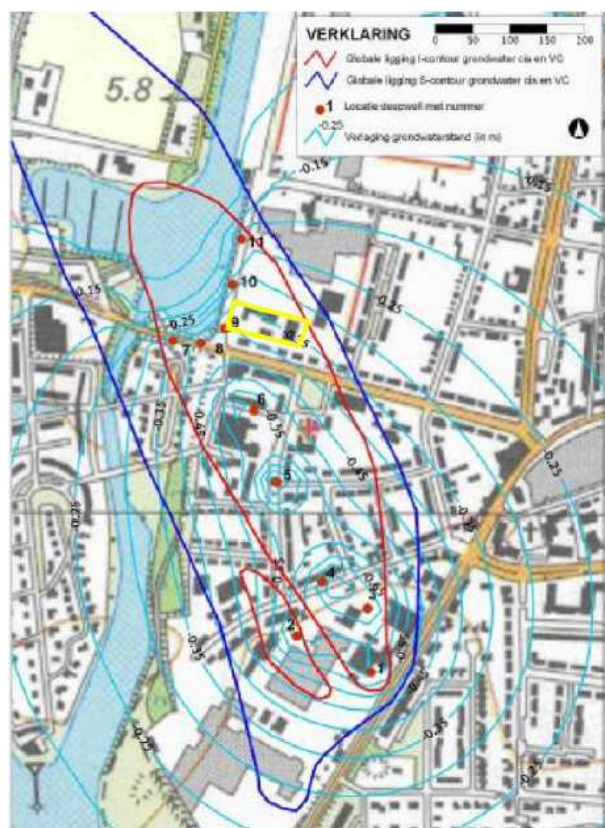
In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn voor het de locatie 'Het Eiland' al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw binnen het plangebied voor een groot aantal locaties al mogelijk. Uit deze onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het plangebied op een aantal locaties bodem- en grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De aanwezige verontreinigingen zijn voldoende afgebakend, waardoor deze onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren tot vervolgonderzoek of tot saneringsmaatregelen. De gronden zijn daarmee geschikt voor woningbouw. In de periode tussen het uitvoeren van deze onderzoeken (2008) en het opstellen van dit bestemmingsplan hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Waarmee gesteld kan worden dat de conclusies uit de eerdere onderzoeken nog steeds relevant zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, dient een geactualiseerd bodemonderzoek bijgevoegd te worden. Dan kan ook bepaald worden, of en welke nadere maatregelen, waaronder mogelijk bodemsaneringen, nodig zijn en moeten mogelijk ook beperkingen worden opgelegd ter zake van het gebruik van de bodem of mogelijk een verbod op het onttrekken van grondwater moeten worden opgelegd. Deze zaken vinden verder geen regeling in een bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik: wonen.

Voor de locatie 'Twickel' is in 2016 nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bovengrond enkele lichte verontreinigingen met lood en pak's zijn aangetroffen. In het grondwater zijn tevens licht verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen overschrijden niet de achtergrondwaarden. Er is dan ook geen belemmering voor het gebruik van de locatie ten behoeve van wonen.

Grondwaterverontreiniging voormalige PDM-terrein aan de Bredaseweg

Op een bedrijfsterrein aan de Bredaseweg is door bedrijfsactiviteiten in het verleden een bodemverontreiniging ontstaan. De (sterke) grondwaterverontreiniging reikt tot aan het eiland Zwaai kom. Uit een in 2008 uitgevoerd onderzoek door Oranjewoud (Saneringsplan voormalig PDM bedrijfsterrein te Oosterhout, code: NB/0826/00015, Oranjewoud, kenmerk 15623-97470, d.d. 29

oktober 2008) blijkt dat de verontreiniging met VOCl in het grondwater te relateren is aan een bron op het voormalige PDM-terrein aan de Bredaseweg 106 te Oosterhout.



Figuur 4.1.1. Verontreinigingscontour VOCl

Uit de rapportage is op te maken, dat de locatie Wilhelminakanaal Oost 43 gelegen is binnen de interventiewaardecontour van de VOCl-verontreiniging. In figuur 4.1.1. is de grondwaterverontreinigings-contour weergegeven. Voor de voormalige PDM-locatie zijn beschikkingen afgegeven door de provincie Noord-Brabant (kenmerk 1568359, d.d. 7 augustus 2009).

In de beschikking met kenmerk 1568359 is aangegeven, welke gebruiksbeperkingen van toepassing zijn op de terreindelen binnen de interventiewaardecontour. Deze zijn:

- Wonen met tuin en ander gevoeliger gebruik moet aan de provincie worden gemeld, zodat zij kunnen bepalen of bij het nieuwe gebruik sprake is van risico's;
- Onttrekken van grondwater moet aan de provincie worden gemeld, omdat deze percelen in een grondwaterbeschermingsgebied liggen. De provincie bepaalt dan of onttrekken van grondwater kan worden toegepast en hoeveel. Ook bepaalt de provincie of sanerende maatregelen daarbij noodzakelijk zijn. Sanerende maatregelen en een saneringsplan zullen noodzakelijk zijn als onttrokken wordt binnen of in de buurt van de interventiewaardecontour van het grondwater.

Met het in deze beschikking aangeven van de gebruiksbeperkingen op de terreindelen binnen de interventiewaardecontour, is de bodemsituatie in voldoende mate ingekaderd. De aanwezigheid van deze (grondwater-) verontreiniging vormt dan ook geen milieu hygiënische belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

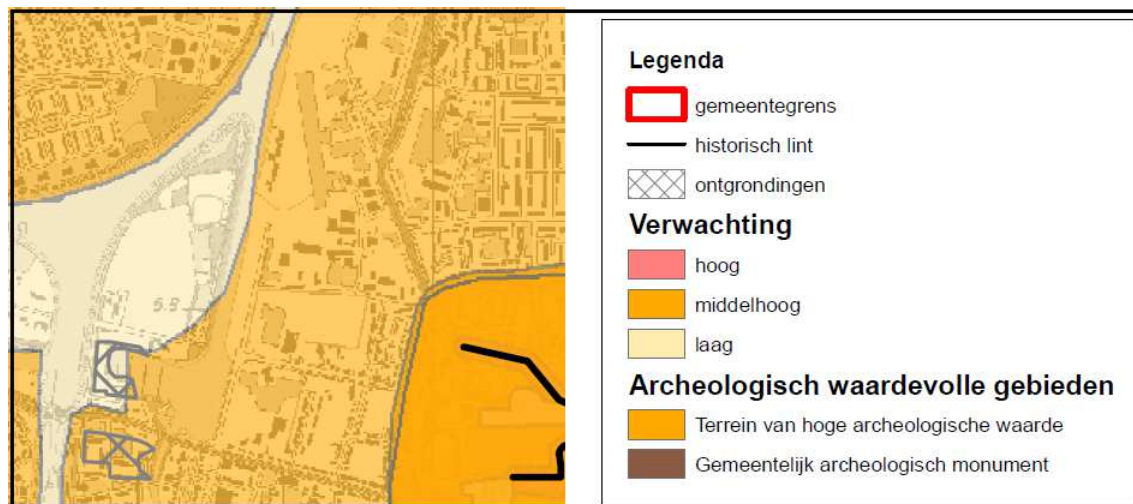
Voormalige stortplaats

Op het noordelijke eiland is een voormalige afvalstortplaats aanwezig. De gesloten stortplaats Korenbocht is in 2006 / 2007 uitgebreid onderzocht en is er een hergebruiksplan voor die stortplaats opgesteld. Hierover heeft het bevoegd gezag (i.c. de provincie) op 27 juni 2007 een positieve beschikking afgegeven. Deze beschikking is, na twee keer te zijn verlengd, nog steeds actueel. Voordat er op het eiland gebouwd mag worden, dient eerst de stortplaats opnieuw te zijn geprofileerd en vervolgens te zijn ingepakt. De stortplaats wordt daarna als park ingericht. In dat verband wordt een afdeklaag op de stortplaats aangebracht. Na het aanbrengen van de afdeklaag zal worden aangevangen met de monitoring van de kwaliteit van de ondergrond ter plaatse. In de nieuwe deklaag mogen geen bodemroerende activiteiten dieper dan 60 cm plaatsvinden. In het kader van de geluidwerende functie van de vuilstort met betrekking tot het geluid van het aanliggende industrieterrein, mag de hoogte niet minder dan 10 m bedragen. Dit wordt in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische verwachtingskaart kent het plangebied deels een lage en deels een middelhoge verwachtingswaarde, zie ook figuur 4.2.

Voor het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is nader onderzoek noodzakelijk. Voor het gebied van het 'Eiland' is in het verleden al archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van het graven van proefsleuven. Op basis van dit onderzoek kon dat plandeel worden vrijgegeven voor bebouwing met de voorliggende plannen. Voor de overige plandelen dient nog onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd, omdat het huidige gebruik van de gronden het uitvoeren van dat onderzoek nu niet mogelijk maakt. Dit betekent, dat voor de nog niet onderzochte gronden een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' wordt opgenomen, waardoor verzekerd is dat voorafgaand aan realisering van de woningbouw dat onderzoek alsnog zal zijn uitgevoerd.

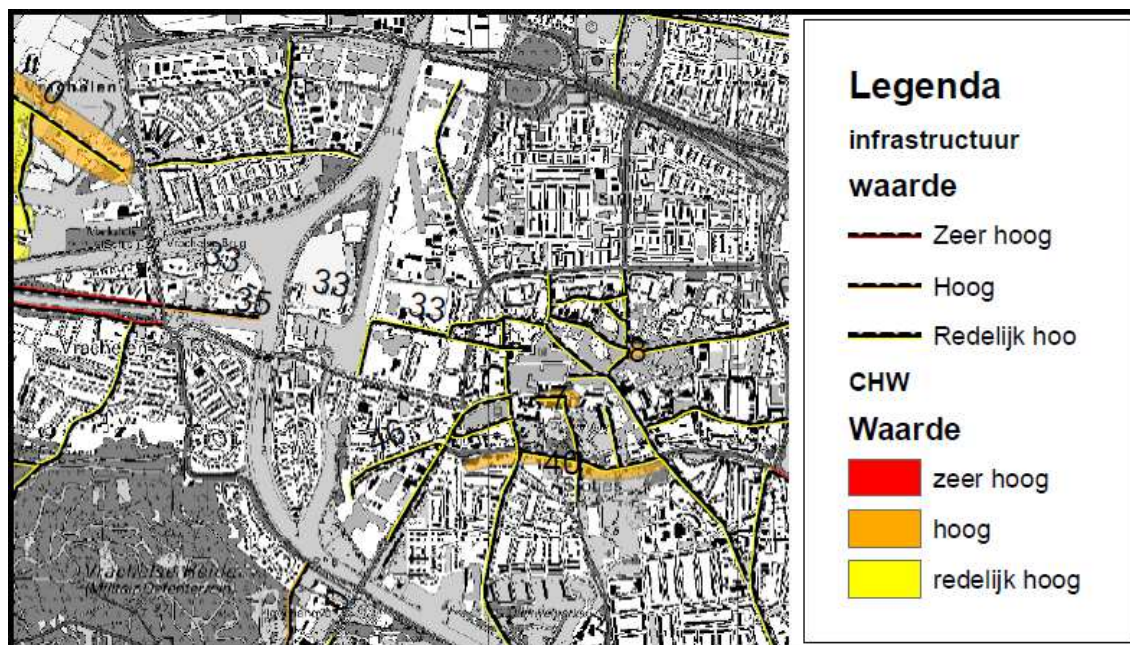


Figuur 4.2 Uitsnede archeologische beleidskaart Oosterhout

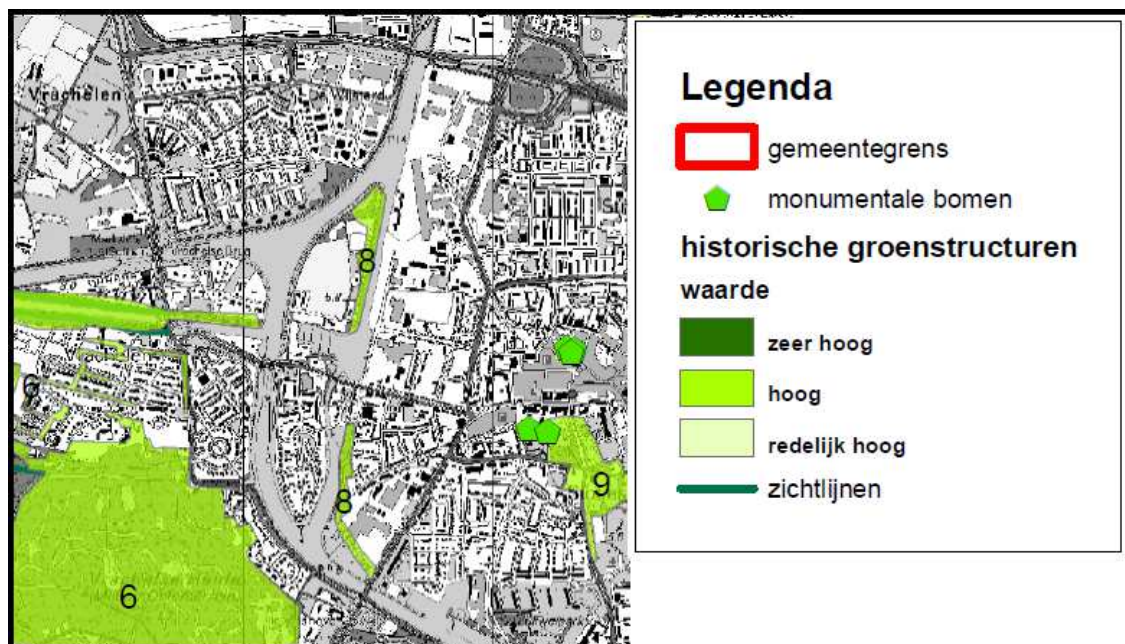
Cultuurhistorische waarden

Binnen het conserverende deel is een aantal gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze blijven met voorliggend bestemmingsplan behouden en worden voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. Het gaat hierbij voornamelijk om woonhuizen, de meeste zijn gelegen aan de Julianalaan. Tevens zijn twee woningen aan de Wilhelminalaan aangewezen als monument. Ook de karakteristieke gemetselde schoorsteen op het plandeel 'Twickel' is een gemeentelijk monument. Alle monumenten blijven in het bestemmingsplan behouden en worden in het stedenbouwkundig plan ingepast. Ook de historische bebouwingslijn van de Koningsdijk blijft in de toekomst gehandhaafd. De kenmerkende groenstructuur langs het water op het oostelijk deel van het plandeel 'Eiland' verkeert in een slechte staat. De aanwezige populieren hebben het eind van hun levensduur bereikt. Deze groenstructuur blijft waar mogelijk gehandhaafd en wordt aangevuld door het planten met nieuw groen.

Het aspect cultuurhistorie levert dan ook geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Figuur 4.3 Uitsnede Historische geografie (erfgoedkaart Oosterhout)



Figuur 4.4 Uitsnede historisch groen (erfgoedkaart Oosterhout)

Conclusie

Binnen het plangebied zijn verschillende cultuurhistorische waarden in de vorm van monumenten. Deze worden in het plangebied behouden. Daarnaast geldt op het gebied van archeologie een middelhoge verwachtingswaarde voor een deel van het plangebied. Voor dit deel van het plangebied wordt, voor zover al geen onderzoek in het verleden is uitgevoerd, nader onderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie. Het aspect archeologie en cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling.

Uitgangspunten voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de monumenten voorzien van een specifieke aanduiding. Het bestemmingsplan kent een specifieke beschermingsregeling voor deze monumenten. Daarnaast is de bescherming geregeld in de Monumentenwet. Voor het gebied met een middelhoge archeologische verwachting is voor het nog niet onderzochte deel de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen, waardoor verzekerd is dat voorafgaand aan realisering van de woningbouw dat onderzoek alsnog zal zijn uitgevoerd.

4.6 Luchtkwaliteit

Op plaatsen waar mensen regelmatig verblijven, moet de luchtkwaliteit aanvaardbaar zijn. Dat geldt zowel in het plangebied als daarbuiten, voor zover het plangebied op de aanwezige luchtkwaliteit een relevante bijdrage levert. Daarnaast is van belang, dat de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkelingen, welke in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, nader wordt gezien. Dit vindt plaats in een afzonderlijke paragraaf. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan is de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 + bijlage) het toetsingskader. Daarin zijn alle relevante bronnen aan de orde. Daarnaast geldt dat in (wettelijke) regelingen voor de meeste bedrijvigheid beperkende regels zijn gesteld, die hinder vanwege verontreinigende lucht in de omgeving moet voorkomen.

Voor een reeks van verontreinigende stoffen geldt, dat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid, indien iemand langdurig aan een te hoge concentratie in de lucht daarvan wordt blootgesteld. Daarom dient inzicht te bestaan in de consequenties voor het aspect luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkelingen, welke in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. De stoffen

die in de praktijk de meeste hinder kunnen veroorzaken, zijn stikstofoxiden en fijn stof. Indien blijkt dat de bijdrage daarvan beneden wettelijke drempels blijft, kan een uitgebreid onderzoek achterwege blijven. In de wetgeving wordt dit benoemd als 'niet in betekenende mate bijdragen van het plan of project'.

In de huidige situatie zijn in het plangebied diverse functies aanwezig: bestaande woningen, een betonwarenfabriek, een jachthaven, een scouting, een handboogschietvereniging en een aantal kleinere bedrijven. Op het plandeel 'eiland' zijn enkele woningen gelegen, terwijl de overige gronden hier landbouwgrond of natuur zijn. Op basis van het nu vigerende bestemmingsplan 'Zwaaiikom' uit 2005 zijn zowel op het eiland als op de vaste wal nieuwe woningen toegestaan en zijn de hiervoor benodigde toegangswegen opgenomen. In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' zijn op het eiland en de wal minder woningen toegestaan dan mogelijk was in het vigerende bestemmingsplan (ca. 500 woningen minder). De feitelijk aanwezige betonwarenfabriek is nu opnieuw als bedrijf, met een specifieke op de huidige bedrijfssituatie afgestemde bestemming opgenomen. De wijzigingen van de wegenstructuur betreffen grotendeels het opnemen van de interne buurt-) en een tweetal ontsluitingswegen ten behoeve van het plandeel eiland.

De woningbouw (incl. buurtwegen) met een omvang van ca. 500 nieuwe woningen wordt wettelijk beschouwd als 'niet in betekenende mate bijdragend aan' de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. In die situatie is geen nader onderzoek vereist.

Wat betreft de toegelaten bedrijvigheid geldt, dat gelet op de aard en omvang daarvan, de geldende beperkende milieuregels voor deze bedrijfsactiviteiten en het feit dat voor een groot deel van de gronden in het geldende bestemmingsplan 'Zwaaiikom' uit 2005 al woningen waren toegelaten, ook sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdragende' verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens blijkt uit de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit in Oosterhout, dat de wettelijke plafonds voor de luchtkwaliteit nergens worden overschreden. De maximaal te verwachten toename van het verkeer in verhouding tot de bestaande verkeersintensiteit zal niet leiden tot een overschrijding van de wettelijke plafonds.

Stikstofdepositie

Diverse natuurgebieden hebben een beschermde status, zoals de gebieden die onder de Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn vallen en de Natura-2000 gebieden. Verstoring van die gebieden of aantasting van de flora en fauna in die gebieden moet dan worden voorkomen. Daarvoor is de Wet natuurbescherming het belangrijkste toetsingskader. De invloed van stikstofdepositie op de te beschermen gebieden dient nader te worden gezien.

Een deel van de flora in de beschermende gebieden kan onder omstandigheden worden aangetast door een (langdurig) te hoge concentratie stikstofhoudende stoffen in de voedingsbodem of op de flora zelf. Voor de gebieden is daarom de kritische depositiewaarde bepaald, waarboven de depositie niet mag toenemen. De Wet natuurbescherming heeft regels gesteld om die aantasting te voorkomen of te verminderen. Activiteiten, die geen of weinig stikstofhoudende stoffen uitstoten, zijn hierbij niet relevant. Indien de uitstoot wel relevant is, maar de afstand tot een gebied groot is, kan de depositie evenwel niet relevant zijn. De onderste drempelwaarde voor de stikstofdepositie is 0.05 mol/ha/jaar. Daarboven is een vergunning en/of een nader onderzoek nodig. Om te bepalen of een relevante bijdrage aan stikstofdepositie is te verwachten, is een landelijk rekenprogramma, de Aeries-calculator, beschikbaar. In bijlage 8 is een berekening, waarin de nieuw te bouwen woningen, de nieuw aan te leggen wegen en de aanwezige relevante bedrijven zijn meegenomen. Uit die berekening blijkt, dat geen sprake is van een significant effect op de te beschermen gebieden, omdat de drempelwaarde op één of meer te beschermen gebieden niet wordt overschreden.

4.7 Water

Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets is een belangrijk instrument om het waterbelang op een correcte wijze te borgen in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater, als ook om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging. In Hoofdstuk 3 van deze toelichting zijn de meer algemene beleidsmatige wateraspecten benoemd. In deze paragraaf wordt wat betreft het aspect water nader ingezoomd op het plangebied.

Huidige situatie

Algemeen

Het deelgebied Eiland is circa 14 hectare groot en is in de huidige situatie voor het merendeel in gebruik als agrarisch land en daarmee grotendeels onverhard.

Het deelgebied Twickel / Laverie omvat circa 3 hectare, waarbij ter plaatse voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Het overige bedrijfsterrein is nagenoeg geheel verhard. Ten zuiden van de bedrijfsspercelen ligt een open groengebied, waarin de monumentale schoorsteen van de voorheen hier aanwezige wasserij is gesitueerd.

In het overige plangebied - het consoliderende gedeelte van het plangebied - zijn woningen, de te handhaven betonwarenfabriek, enkele kleinschalige bedrijven en een jachthaven aanwezig. Aangezien in dit deel van het plangebied geen ontwikkelingen zijn beoogd, is hiervoor geen nader (water-) onderzoek uitgevoerd.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande panden op het plandeel 'Eiland' zijn aangesloten op een drukriolering. Voor het overige gedeelte van het 'Eiland' geldt, dat dit gebied grotendeels onbebouwd is en er geen riolering aanwezig is. De bestaande panden in het plandeel 'Vaste wal' zijn aangesloten op de gemengde riolering van het centrumgebied.

Toekomstige situatie

Algemeen

De volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn van belang:

- a. Het regenwater zal gescheiden worden opgevangen en kan worden afgevoerd op het kanaal. Wel zal een inspanning worden verricht om het water in het plangebied vast te houden;
- b. Het vuilwater wordt in een vrijvervalriool opgevangen en middels pompen en een persleiding geloosd op de bestaande omliggende riolering. De technische uitvoering hiervan moet nog plaats vinden bij de nadere uitwerking van de plannen.

De totale ontwikkeling in het plan Zwaai kom bestaat uit de realisatie van maximaal 500 nieuwe woningen en de aanleg van een brug tussen Korenbocht (eiland) en Koningsdijk. Daarnaast wordt de uitbreiding van de jachthaven, waarvoor een separaat wijzigingsplan is vastgesteld, in dit bestemmingsplan meegenomen. Het overige gedeelte van het plangebied zal bestemd worden op basis van de feitelijke situatie.

Door de ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen, maar de werkelijk afvoerende oppervlakte aan verhard terrein is nog niet bekend. In het verleden is al toestemming gegeven om het regenwater te lozen op het Wilhelminakanaal. Bij de uitvoering van de plannen wordt, daar waar dit nog kan,

aangesloten bij zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap, zoals geformuleerd in hoofdstuk 3 van deze toelichting. De focus zal hierbij gericht zijn op het toepassen van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Buitendijks bouwen

Op het eiland is sprake van buitendijks bouwen. Om de zorg voor het overstromingsrisico in dit plandeel weg te nemen is bepaald, dat bebouwing binnen dit gebied uitsluitend is toegestaan, indien het maaiveldniveau in dat plandeel is opgehoogd tot een hoogte van tenminste 4,20 m + NAP. In artikel 14.2.7 van de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd door opnemings van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt, dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn en dat het plan uitvoerbaar is. Wel dient er nauw overleg plaats te vinden met de verschillende waterpartners en dienen verschillende vergunningen te worden aangevraagd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.8 Natuur / (Openbaar) Groen / Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient te worden onderzocht of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Normstelling en beleid

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden.
- b. Natuur Netwerk Nederland (NNN);

Natura-2000 gebieden

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst gebieden aan, die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden, indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project, de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- a. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- b. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en

- c. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden, verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Toetsing

Om te kunnen vaststellen, of dit bestemmingsplan consequenties zal kunnen hebben voor de in de omgeving gelegen Natura 2000 – gebieden, is een (Aerius-)berekening uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 8. Uit deze stikstofberekening blijkt, dat geen sprake is van bijdragen vanwege dit bestemmingsplan, die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr. Bijdragen onder de 0,05 mol/ha/jr. kunnen als verwaarloosbaar worden beschouwd volgens de passende beoordeling voor het PAS 2015-2021. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol N/ha/jr. geldt geen meldingsplicht en hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. De berekening dient 5 jaar te worden bewaard.

De binnenstedelijke ontwikkeling is niet van invloed op Natura 2000-gebied Biesbosch of verder weg gelegen gebieden. Areaalverlies, versnippering en verandering van waterhuishouding treden niet op en gezien de afstand kan ook verstoring uitgesloten worden. Verzuring / vermesting door stikstofdepositie vanwege verkeer treedt eveneens niet op, gezien de afstand van het plangebied tot de aangewezen Natura 2000 - gebieden.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

In de provinciale verordening worden gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor dit soort gebieden, in de provinciale Verordening ruimte aangeduid als Natuur Netwerk Brabant (NNB), geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Toetsing

Als gevolg van woningbouw op het eiland zal een gedeelte van het NNB-gebied, dat in het vigerende Verordening ruimte aangeduid is als 'Bos' met beheertype 'droog bos met productie' verloren gaan. In paragraaf 3.2.2 'Verordening ruimte Noord – Brabant (2014)' is dit aspect al aan de orde gesteld. Kortheidshalve wordt hier naar die paragraaf verwezen. Geconstateerd wordt, dat de beoogde planologische ontwikkeling – na regeling van de herbegrenzing op basis van de in artikel 5.4 Verordening ruimte gegeven saldobenadering – past binnen het provinciale beleid.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden, waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten,

genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Provinciale vrijstellingen Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Deze lijst is in Noord-Brabant ongeveer vergelijkbaar met de “Tabel 1-soorten”, dus de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er overigens geen beleidsruimte en blijft de bescherming onveranderd.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt vier ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die relevant zijn voor de soortenbescherming:

1. Woningbouw op 'het Eiland'
2. Uitbreiding 5e steiger
3. Woningbouw op de locatie Twickel
4. Nieuwe kruising Wilhelminalaan (doorkruising bestaande bossages).

Deze veranderingen zouden samen kunnen gaan met effecten op plant- en diersoorten, die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten (zie bijlage 9). Hieruit kwam naar voren, dat de aanwezigheid van vleermuizen en nesten van jaarrond beschermde vogels niet kan worden uitgesloten. Opvolgend is in de periode augustus 2014 tot juni 2015 een veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels en vleermuizen. De conclusies uit dit onderzoek luiden, dat negatieve effecten op vleermuizen kunnen worden uitgesloten en dat er algemene vogelsoorten zijn aangetroffen. Het is derhalve in het belang van de algemene vogelsoorten de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

Met de in werking treding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 geldt er in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling meer voor kleine marterachtigen als bunzing, hermelijn en wezel. Aangezien het deelgebied eiland geschikt is voor deze soorten en in het voorgaande onderzoek de aanwezigheid van de soorten niet is meegenomen, is nader onderzoek naar het voorkomen van deze kleine marterachtigen uitgevoerd (bijlage 10). Hieruit blijkt dat er geen marters ter plaatse zijn waargenomen en dat ter plaatse ook geen aanwijzingen zijn gevonden van het voorkomen van kleine marters, zoals vraatsporen of uitwerpselen. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot aantasting van deze diersoort.

Omdat de eerste onderzoeken dateren uit 2014 is ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan een nieuw verkennend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 11).

Hieruit kwam het volgende naar voren:

- In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten, waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, waargenomen of te verwachten: huismus, gierzwaluw, sperwer, buizerd en ransuil.

- Binnen het plangebied kunnen boombewonende vleermuissoorten aanwezig zijn.
- De eekhoorn, steenmarter en levendbarende hagedis komen mogelijk voor in het plangebied.

Geadviseerd wordt ruim voor de realisatie van de ingrepen onderzoek naar deze soorten te laten uitvoeren. Dit zou kunnen betekenen, dat in de omgeving van het plangebied mitigerende maatregelen moeten worden getroffen en een ontheffing Wet natuurbescherming dient te worden aangevraagd. Voor mitigerende maatregelen geldt een gewenningsperiode, zodat deze ruim van te voren uitgevoerd dienen te worden. Ten aanzien van overige soorten, die onder dit beschermingsregime vallen, zal de aanpassing van het bestemmingsplan niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken is in ieder geval duidelijk, dat als er al een ontheffing zou moeten worden aangevraagd, deze ontheffing op basis van het van toepassing zijnde provinciale beleid ook verleend kan worden. Ook mitigerende maatregelen kunnen binnen het plangebied getroffen worden.

Omdat de bestemmingsplanherziening plaatsvindt buiten de bebouwde kom (conform de Wnb) zijn daarnaast de artikelen 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming van toepassing. Indien er uitvoering wordt gegeven aan het bestemmingsplan zal de kap van bomen bij Gedeputeerde Staten gemeld moeten worden en zal er voor de verloren gegane oppervlakte compensatie moeten plaatsvinden. Die compensatie zal conform de Verordening Ruimte van de provincie uitgevoerd moeten worden.

Omdat de realisatie van de totale ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt, ontstaat hierdoor voldoende tijd om, alvorens de ingrepen plaatsvinden, nader onderzoek te doen en mitigerende maatregelen te treffen, waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding komt.

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Uitgangspunten voor bestemmingsplan

De volgende uitgangspunten zijn van belang voor het bestemmingsplan:

- a. NNB-gebieden binnen het plangebied die behouden blijven, worden in het bestemmingsplan bestemd als Natuur.
- b. De in het plangebied toe te voegen nieuwe NNB, te realiseren op basis van het door bureau Regelink Ecologie & Landschap vervaardigde compensatieplan (bijlage 12), wordt eveneens bestemd als Natuur;
- c. Voordat werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis hiervan wordt bezien, of mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden, of ontheffingen dienen te worden gevraagd. Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken is in ieder geval duidelijk, dat als er al een ontheffing zou moeten worden aangevraagd, deze ontheffing op basis van het van toepassing zijnde provinciale beleid ook verleend kan worden. Ook mitigerende maatregelen kunnen binnen het plangebied getroffen worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermede verzekerd.

4.9 Externe veiligheid

Kaders

In het plangebied en de omgeving moet sprake zijn van een aanvaardbare externe veiligheidssituatie. Daarvoor zijn de risico's en effecten van de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen van belang. Externe veiligheid is aan de orde, indien het plaatsgebonden risico bij een perceel van derden wordt overschreden. Als maatstaf wordt daarvoor gehanteerd: een kans op overlijden van een persoon van 1 miljoenste (10^{-6}).

Het belangrijkste kader wordt gegeven door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Activiteitenbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarbij behorende regelingen. Ook de wetgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is direct of indirect van belang. Daarnaast is er ook gemeentelijk beleid vastgesteld. In de wetgeving zijn te beschermen objecten aangeduid als (beperkt) kwetsbare objecten. De risicobronnen zijn milieu-inrichtingen, transportroutes en buisleidingen waar gevaarlijke stoffen voorkomen. Daarnaast kunnen ook andere type risicobronnen voorkomen, zoals kegelschepen (schepen voor vervoer van gevaarlijke stoffen).

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit, dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde, waarbij de gemeente in aangewezen gevallen een verantwoordingsplicht heeft als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Toetsing

In het plangebied zijn inrichtingen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is, buisleidingen, de opslag van propaan of een ander ontvlambaar gas in een ondergrondse of bovengrondse tank en voor het opslaan of bewerken van gevaarlijke stoffen, in die gevallen dat het plaatsgebonden risico op een perceel van derden 10^{-6} /jaar of meer bedraagt niet toegelaten. Voor bestaande gevallen geldt dat een aanwezige propaantank niet mag worden vergroot. Een nieuw kwetsbaar object mag niet worden gebruikt, indien niet wordt voldaan aan de toetsafstand, die voor de milieu-inrichting geldt.

De veiligheidszone – ligplaats kegelschepen is op de verbeelding aangegeven en in de regels is het gebruik van een woning binnen de zone uitgesloten. De zone kan worden verkleind of komen te vervallen middels een afwijkingsregeling, indien dat wat betreft externe veiligheid aanvaardbaar is. Er komen geen nieuwe functies voor minder-zelfredzame personen toegelaten op het plandeel 'eiland' vanwege de aanwezigheden van de ligplaatsen voor kegelschepen.

Er is een bestaande en vergunde ligplaats voor maximaal 2 kegelschepen met 1 kegel-aanduiding toegelaten. Uit de vergunning blijkt, dat in het geval van een calamiteit alleen vanwege de effecten er binnen de daarvoor aangegeven veiligheidszone geen (beperkt) kwetsbare objecten (b.v. een woning) in gebruik mogen zijn. Dat is in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld.

Uit de vergunning blijkt ook dat er, rekening houdende met het nu vigerende plan, geen sprake is van een groepsrisico. Tevens worden met het huidige plan bijna de helft minder woningen toegelaten, waardoor een eventueel groepsrisico afneemt. Tevens wordt het plandeel 'eiland' voldoende ontsloten en is het voldoende bereikbaar voor hulpdiensten. Vanwege de vaarwegen is in het kader van het Basisnet Water vastgesteld, dat het Wilhelminakanaal geen relevante risico's kent.

In de omgeving buiten het plangebied zijn enkele milieu-inrichtingen met risicobronnen aanwezig. Het dichtstbij betreft het een bedrijf met een propaantank ($\leq 13 \text{ m}^3$) en een bedrijf voor de stalling van propaantankwagens. Daarvoor gelden enkele tientallen meters als risicoafstand. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het geldende plaatsgebonden risico. Overige Besluit externe veiligheid inrichtingen vormen vanwege de grote afstand, de aard en omvang of het ontbreken van of het hebben van een beperkt groepsrisico, geen belemmering voor het plangebied. Er zijn in het plangebied en de omgeving geen buisleidingen of transportroutes voor wegen met vervoer gevaarlijke stoffen toegestaan, die van belang zijn voor externe veiligheid binnen het plangebied.

Advies

Aan het Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is advies gevraagd ten aanzien van de aspecten van evacuatie van personen en de voorbereiding op een ramp.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied is naast wonen ook bedrijvigheid mogelijk. Die functies worden zo ingericht, dat er onderling geen onaanvaardbare hinder is te verwachten. Daarvoor is vooral de aard van de functies en de omgeving van belang, alsmede de onderlinge afstand. Tevens gelden voor de meeste bedrijvigheden milieuregels die handhaafbare beperkingen stellen.

Op de verbeelding zijn de functies aangegeven. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een feitelijk bestaand betonwarenbedrijf toegelaten naast vooral bestaande woningen. In de zuidwesthoek is een feitelijk bestaande jachthaven toegelaten. Voor het overige is nog de bestaande scouting en een lichte horecafunctie mogelijk. Aan de Koningsdijk en de Pottebakkerstraat is tussen de bestaande woningen nog een enkele winkel of lichte horeca mogelijk.

Voor de beoordeling zijn de milieueffecten van belang. Deze komen bij de diverse milieu-onderdelen aan de orde. De conclusie daarvan is dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder.

4.11 Windhinder

Beleid

Als in een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger wordt mogelijk gemaakt, is het noodzakelijk om voor de betreffende gebouwen een onderzoek naar de windhinder uit te voeren. Bij bebouwing lager dan 30 meter, dient er een afweging plaats te vinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. In een bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en de openbare ruimte worden voorkomen, dat er windhinder optreedt (bijvoorbeeld door lagere bebouwing toe te staan of door het vermijden van smalle openingen tussen bebouwing). Als uit het windonderzoek blijkt dat maatregelen, zoals overkappingen of luifels nodig zijn, kan het noodzakelijk zijn om deze gedetailleerd in het bestemmingsplan vast te leggen en via een voorwaardelijke verplichting te regelen dat deze maatregelen daadwerkelijk getroffen worden.

Situatie in bestemmingsplan

In het plangebied is op enkele plekken op het eiland gestapelde bebouwing voorzien. Het gaat dan in het bijzonder om de noordzijde, in de zuidoost- en de zuidwesthoek van het eiland. Alleen voor de

woonbebouwing aan de noordzijde is voorzien in bebouwing hoger dan 30 meter. Op dit moment zijn de bouwplannen nog niet nader uitgewerkt. In het voorliggende bestemmingsplan zijn dan ook alleen bouwvlakken met een maximale bouwhoogten aangegeven.

Om niettemin enig inzicht te verkrijgen in de mogelijk te ondervinden overlast vanwege windhinder is een onderzoek 'Theoretische beoordeling windklimaat' uitgevoerd (bijlage 13). Uit deze rapportage blijkt, dat de windoverlast rondom de onderzochte locaties beperkt kan blijven, als bij het nader uitwerken van de bouwplannen rekening wordt gehouden met de uitgebrachte adviezen. Deze hebben onder andere betrekking op de situering van de gebouwen en de vormgeving van de gevels in zijn totaliteit en vooral op de vormgeving van de onderste lagen. De conclusie uit het onderzoek is, dat indien er ontwerptechnische maatregelen worden getroffen aan de geplande gebouwen, de overlast vanwege windhinder tot een minimum beperkt kan worden.

4.12 Kabels en leidingen

Beleid

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Uitgangspunten voor bestemmingsplan

Aangezien geen sprake is van planologisch relevante leidingen leidt dit aspect niet tot andere uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4.13 Vormvrije-mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven, welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen, dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is, indien (Besluit milieueffectrapportage, bijlage onderdeel D11.2) de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;

c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 500 woningen. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarden niet. Ook het planologisch-juridisch mogelijk maken van de reeds aanwezige bedrijvigheid overschrijdt voornoemde drempelwaarde niet.

Ten aanzien van het inpassen van het aanwezige betonbedrijf is onderdeel D 11.3 relevant. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is mer-beoordelingsplichtig, indien sprake is van een activiteit met een oppervlakte groter dan 75 hectare. Dit is hier niet het geval. Bovendien is hier sprake van een bestaand bedrijf en geen nieuwe ontwikkeling.

Opgemerkt dient te worden, dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan, of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen.

Besluit milieueffectrapportage

Het plan is getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Op grond daarvan is geconcludeerd, dat er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een MER-plicht geldt. In aangewezen gevallen moet op grond van art. 2, vijfde lid, aanhef en onder b, van het Besluit milieueffectrapportage wel een (vorm-vrije) mer-beoordeling plaats vinden. Dat houdt in, dat gelet op de te verwachten milieueffecten moet worden beoordeeld of daarvoor alsnog een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De milieueffecten van het herziene plan Zwaikom geven, gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de onderbouwing in deze toelichting, geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen, omdat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn te verwachten.

Op 6 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om, gezien de hiervoor vermelde conclusie op dit onderdeel, geen milieueffectrapport op te stellen.

Hoofdstuk 5 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling van het gebied De Zwaaiikom richt zich zowel op de vraag naar woningen als op de inpassing en versterking van de stedelijke structuur van Oosterhout. Met de binnenstedelijke ontwikkeling van De Zwaaiikom ontstaan nieuwe woongebieden, die de stedelijke samenhang met de bestaande stad versterken en wonen bij het water mogelijk maken.

In 2005 is een overeenkomst gesloten met de Grondexploitatie­maatschappij Eiland Zwaaiikom en is het bestemmingsplan 'De Zwaaiikom' vastgesteld, dat op 1 december 2010 onherroepelijk is geworden. In het bestemmingsplan is de ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld.

In september 2013 is besloten, dat de gewijzigde woningbouwmarkt, de economische omstandigheden en het niet verwerven van de ter plaatse aanwezige betonfabriek tot een heroverweging van de oorspronkelijk doelstellingen van het gebied / het project leiden. In voorliggend hoofdstuk wordt per te onderscheiden deelgebied een toelichting gegeven op de thans voorziene ontwikkeling.

Op 15 oktober 2014 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1) vastgesteld voor het ontwikkelings­gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. Voorop staat, dat er een hoogwaardig woongebied wordt ontwikkeld, waarbij het woningbouwprogramma is afgestemd op het aanbod. In de rapportage worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan toegelicht en randvoorwaarden, waarmee rekening dient te worden gehouden, gesteld.

In 2017 zijn overeenkomsten gesloten met de ontwikkelaars van het plandeel eiland en van het plandeel Twickel, waarin afspraken zijn gemaakt over de bouw van de woningen en de taken en verantwoordelijkheden van betrokken partijen.

Conserverend deel

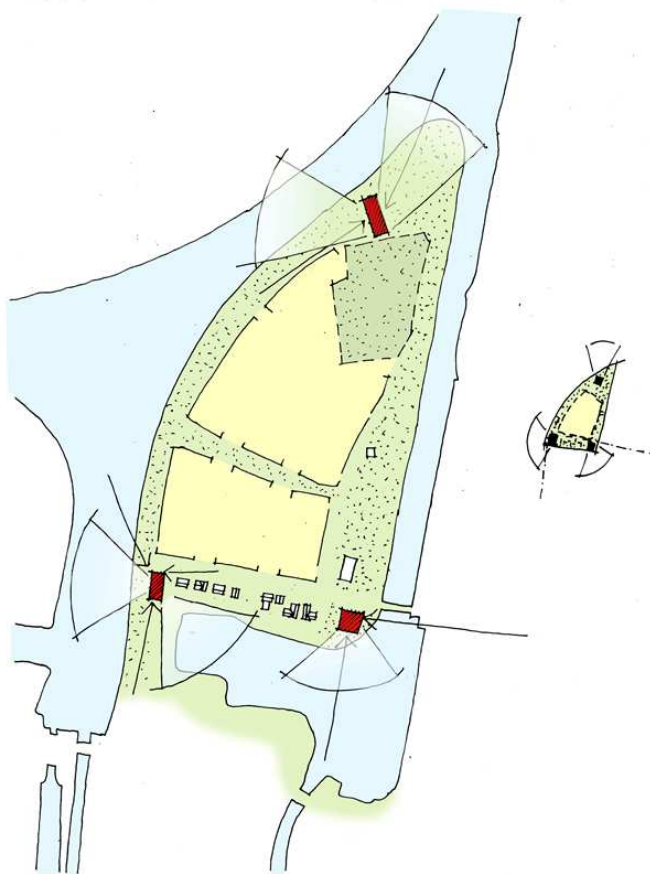
De bestaande functie (m.n. woningen) in het plangebied wordt ingepast. Deze bestaande woonbuurt, die tegen het centrum aan is gebouwd, bestaat voor het grootste deel uit vooroorlogse woningen en voor een deel uit woningen uit de jaren zestig.

Betonbedrijf Koningsdijk 60.

Dit bestaande betonbedrijf is in het geldende bestemmingsplan 'Zwaaiikom' uit 2005 wegbestemd en hier geldt een woonbestemming. Op basis van de nieuw geformuleerde uitgangspunten zal dit bedrijf ter plaatse gehandhaafd blijven. Dit terrein heeft dan ook weer de bestemming 'Bedrijf - betonwarenfabriek' gekregen, waarbij in de regels is voorzien in een passende regeling voor dit bedrijf. Ook zal dit bedrijfsterrein in dit nieuwe plan weer onderdeel gaan uitmaken van het gezoneerde industrieterrein 'Weststad – Statendam'. Hierdoor wijzigt ook de ligging van de geluidzone van dit industrieterrein. De gewijzigde geluidzone is in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Eiland

Het eiland wordt een buurt met veel laagbouw en enkel de mogelijkheid voor hoogbouw op de kop en aan de entrees van het eiland. De randen van het eiland blijven vrij van bebouwing, met uitzondering van de zuidrand, grenzend aan jachthaven. In de groene randen blijven de huidige bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd en worden op plaatsen, waar nodig, aangevuld met nieuwe bomen. Binnen de groene parkachtige omranding komt een woonbuurt met compacte laagbouw van maximaal 2 of 3 bouwlagen. Er is gekozen voor een stedenbouwkundige structuur met heldere hoofdopzet. Vanaf de bebouwing aan de randen van het eiland en vanuit de centraal gelegen groene structuur, is er zicht op het water. De straten in het binnengebied zijn licht gebogen en onderscheiden zich hiermee van het wonen aan het water. Het stedenbouwkundig plan speelt in op de vraag naar grondgebonden woningen met tuin, waarbij geparkeerd wordt in de nabijheid van de woningen.



Figuur 5.1 Mogelijke hoogteaccenten Eiland

De karakteristieke ligging van het eiland en de stedenbouwkundige hoofdopzet biedt aanleiding tot het realiseren van 'landmarks' in het gebied. Op deze locaties bestaat de mogelijkheid om de hoogte in te gaan en ruimte te bieden aan de vraag naar appartementen. De 'landmarks' zijn zodanig gesitueerd, dat wordt ingespeeld op de herkenbaarheid vanuit het centrum, de herkenbaarheid vanaf het water en de herkenbaarheid aan de entrees van het eiland. Om in voldoende mate in te spelen op de behoefte aan appartementen, wordt op de drie 'hoeken' van het eiland de mogelijkheid gecreëerd voor hogere bebouwing. Bij de entree bij de nieuw aan te leggen brug, biedt het bestemmingsplan expliciet de mogelijkheid om grondgebonden woningen te bouwen in plaats van appartementen. Bij de nadere planuitwerking wordt door de ontwikkelaar een keuze gemaakt, gebaseerd op onder meer de bouwtechnische mogelijkheden en de dan actuele marktvraag.



Figuur 5.2 Indicatief stedenbouwkundig plan 'Eiland'

Op het eiland is een aantal bestaande functies aanwezig. Het gaat hierbij om de scouting, handboogvereniging en enkele bestaande woningen. De scouting blijft gehandhaafd en wordt in het bestemmingsplan ingepast. De handboogvereniging wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied Zwaai kom. Daarnaast is op het eiland een voormalige vuilstortplaats aanwezig. Deze vuilstortplaats wordt ingepakt en afgedekt door middel van een grondpakket en wordt ingericht als groenvoorziening voor de wijk.

Het woningbouwprogramma voor het Eiland voorziet in de bouw van maximaal 360 woningen. Uitgegaan wordt van 10% sociale huurwoningen en 10% goedkope koopwoningen, de rest van de woningen wordt middelduur en duur. Omdat het wenselijk is de marktvraag te volgen, is de verdeling niet nader gespecificeerd. In de onderzoeken is uitgegaan van een verdeling van 40% middelduur en 40% duur.

Twickel

De locatie Twickel heet nu 'De Laverie', vernoemd naar de voormalige wasserij, waarvan de schoorsteen gehandhaafd blijft en een plek krijgt in de nieuwe wijk. In deze binnenstedelijke locatie worden maximaal 140 grondgebonden woningen gebouwd in verschillende prijsklassen. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande omliggende woonwijk en het kleinschalige, intieme karakter van het bestaande woongebied. De nieuwe woningen bieden zo de mogelijkheid om het bestaande woongebied passend af te ronden en een uniek woonmilieu aan het water op korte afstand van de binnenstad te realiseren. In de woningvoorraad in Oosterhout is behoefte aan een ruimer aanbod van luxe en levendige stedelijke woonmilieus (bron: "Marktonderzoek effectieve vraag Oosterhout, d.d. 5 februari '16). De voorgestelde invulling van het plangebied voorziet hierin.

Ten aanzien van de ontsluiting is uitgangspunt, dat de Wilhelminakanaal - Oost haar huidige ligging behoudt en de functie van verkeersgebied krijgt (50 km / uur). Deze weg heeft daarmee zowel een functie als ontsluiting voor de nieuwe wijk als ook voor andere delen van de stad.

De stenen schoorsteen (gemeentelijk monument) van de voormalige wasserij Juliana blijft gehandhaafd en krijgt een prominente plek in de nieuwe wijk. Enkele van de oude bomen op de hoek van de Wilhelminakanaal - Oost en de Wilhelminalaan worden behouden en ingepast in de openbare ruimte.

Het woningbouwprogramma voor de locatie 'Twickel' bestaat uit maximaal 140 woningen. Er worden minimaal 20% sociale huur of koopwoningen gebouwd en 80% van de woningen wordt gebouwd in een mix van middelduur en duur. De invulling van die 80% is afhankelijk van de markt en wordt niet vastgelegd. In de onderzoeken is uitgegaan van een verdeling van 40% middelduur en 40% duur.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Het juridisch plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied 'Zwaaikom 2017'. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende vormen van bestemmingsplannen; van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, maar treedt niet al te zeer in details.

In het bestemmingsplan is voor het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied gekozen voor een flexibele juridische regeling, waarbij rekening is gehouden met de rechtszekerheid van burgers en bedrijven. Voor het consoliderende deel van het bestemmingsplan zijn detailbestemmingen opgenomen, waarbij elke functie zijn eigen bestemming toegewezen heeft gekregen.

6.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en een onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

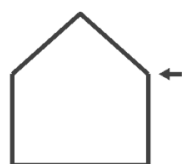
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt, dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Bepalen goothoogte

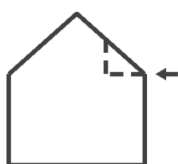
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze, waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes.

Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven, hoe de goothoogte wordt bepaald:

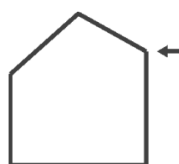
Dakvormen



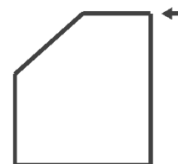
Zadeldak



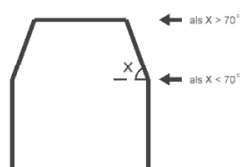
(Zadeldak) met
inpandige buitenruimte



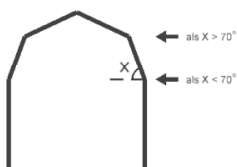
Zadeldak asymmetrisch



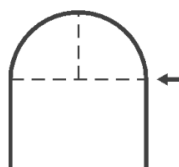
Zadeldak gecombineerd



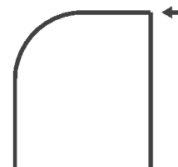
Schilddak afgetopt



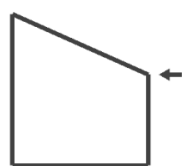
Mansardedak



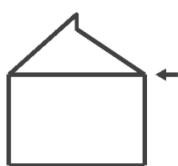
Gebogen dak



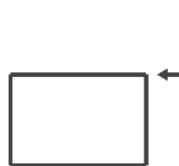
Gebogen dak gecombineerd



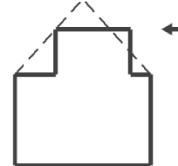
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

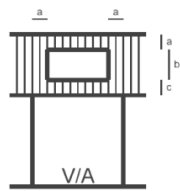


Platdak

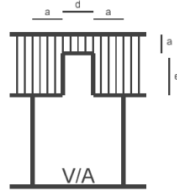


Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Dak met dakkapel



Dak met verhoogde gevel



Dak met verhoogde nok

V = voorzijde woning

A = achterzijde woning

a = afstand vanaf daknok en zijkant dakvlak gemeten

b = hoogte vanaf voet dakkapel gemeten

c = afstand vanaf dakvoet gemeten

d = verhouding tot gevelbreedte woning

e = hoogte vanaf dakvoet gemeten

f = verhouding tot gevelbreedte woning

g = afstand t.o.v. bestaande dakvlak

h = hoogte vanaf dakvoet gemeten



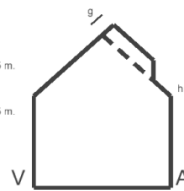
Dak met dakkapel

als $a < 0,5$ m.
en $b > 1,75$ m.
en $c < 0,5$ m. of $c > 1,0$ m.
als $a > 0,5$ m.
en $b < 1,75$ m.
en $c > 0,5$ m. of $c < 1,0$ m.



Dak met verhoogde gevel

als $a < 0,5$ m.
en $d > 1/3$ of $d > 3,5$ m.
en $e > 2,75$ m.
als $a > 0,5$ m.
en $d < 1/3$ of $d < 3,5$ m.
en $e < 2,75$ m.



Dak met verhoogde nok

als $f < 1$
en $g > 1,0$ m.
en $h < 1,0$ m.
als $f = 1$
en $g < 1,0$ m.
en $h > 1,0$ m.

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

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, voor opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, voor reclamevoorzieningen, voor aan de woonfunctie onderschikte activiteiten als aan huis verbonden beroepen of bedrijven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen 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 bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn tevens regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en een hogere goothoogte voor bedrijfsgebouwen toestaan. Ook zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarbij regels zijn gesteld aan niet-zelfstandige kantoren, ondergeschikte detailhandel en buitenopslag. Tenslotte kan via een omgevingsvergunning een afwijking van het gebruik worden toegestaan ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan nu toegestaan en ten behoeve van een pick-uppoint.

Bedrijf - Betonwarenfabriek

De tot 'Bedrijf - Betonwarenfabriek' bestemde gronden zijn bedoeld voor de ter plaatse gevestigde betonwarenfabriek. Hier zijn de bedrijfsactiviteiten van de betonwarenfabriek uit bedrijfscategorie 5.2 toegestaan, alsmede ondergeschikte kantoren, ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, opslag en uitstalling van materialen en erven en verhardingen. Tevens is binnen de bestemming een aanduiding opgenomen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Deze zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidzoneringsplichtige bedrijven'. Daarnaast zijn toegestaan laad- en loskaden, groen- en nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen als reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Er zijn tevens regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen, zijnde.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en onder voorwaarden een hogere keerwand, hogere silo's, kranen of daarmee gelijk te stellen bouwwerken en hogere reclameaanduidingen toestaan. Tenslotte is nog een regeling gegeven voor niet-zelfstandige kantoren.

Gemengd – 1

De tot 'Gemengd – 1' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn op de begane grond horeca in de categorieën 1, 2 en 3, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken, alsmede de maximale goot- en nokhoogte opgenomen. Er zijn tevens regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en hogere erf- of terreinafscheidingen toestaan. Ook zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarbij regels zijn gesteld aan aan huis verbonden beroepen of bedrijven. Via een omgevingsvergunning kan een afwijking van het gebruik worden toegestaan ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan nu toegestaan, huisvesting in verband met mantelzorg, bed & breakfast, meerdere huishoudens in een woning en voor het hebben van een dakterras. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om andere functies dan de nu op de verbeelding aangegeven functies onder voorwaarden toe te staan.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en -objecten, nutsvoorzieningen en vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen. Ten zuiden van de jachthaven is binnen de bestemming Groen de aanduiding 'recreatie' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om hier recreatie-voorzieningen in de vorm van camperplaatsen, een kantoorfaciliteit bij de jachthaven en parkeervoorzieningen toe te staan.

Ten behoeve van de instandhouding van de voormalige vuilstortplaats is ter plaatse van de stortplaats een aanduiding opgenomen. Hier mogen enkel werkzaamheden worden verricht, na verlening van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Tenslotte kan het bevoegd gezag een afwijking voor de bouw van hogere kunstobjecten en voor een gebruik van het groen voor parkeervoorzieningen, onder voorwaarden, toestaan.

Natuur

De in het plangebied aanwezige gronden, die na de herbegrenzing van de NNB behoren tot die NNB, zijn in het bestemmingsplan bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. Tevens zijn deze gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erfafscheidingen, tot maximaal 2 meter hoog, toegestaan.

Het uitvoeren van werkzaamheden zijn, op een paar uitzonderingen na, uitsluitend toegestaan na de verlening van omgevingsvergunning, mits de werkzaamheden niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen de bestemming te beschermen waarden.

Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor dagrecreatie. Tevens zijn deze gronden bestemd voor aan dagrecreatie ondergeschikte detailhandel en horeca, speelvoorzieningen, terrassen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de specifieke functies binnen deze bestemming, zoals de jachthaven en het scoutingterrein is ter plaatse een nadere aanduiding opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Wel zijn binnen het bestemmingsvlak van de scouting bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een berging en/of fietsenstalling mogelijk, met een maximale oppervlakte van 50 m² per bestemmingsvlak. Tenslotte is een regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen, zijnde.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' (erkers, luifels) worden gebouwd. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn 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 onder voorwaarden, zoals het ruimtelijk aanvaardbaar zijn van die afwijking, met een omgevingsvergunning afwijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, kunstwerken en-objecten, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de weg Wilhelminakanaal – Oost tussen het bestaande betonbedrijf en de onderdeel van dit bedrijf uitmakende laad- en loswal is geregeld, dat hier bouwwerken en activiteiten ten behoeve van die betonwarenfabriek mogelijk zijn. In de bouwregels zijn hier voorwaarden aan verbonden.

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen deze gebouwen onder voorwaarden worden opgericht. Op of in de gronden met de bestemming 'verkeer' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, een natte ecologische verbindingszone, oevervoorzieningen, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken en nutsvoorzieningen. Ook zijn laad- en loskaden, een brug en een ligplaats voor kegelschepen mogelijk.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het bijzonder in verband met de laad- en losactiviteiten.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikte activiteiten in de vorm van aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap. Ook zijn tuinen, erven, verhardingen, groenvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorziening toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor de bescherming en instandhouding van een gemeentelijk monument. Per bouwperceel is 1 woning toegestaan, met uitzondering van de percelen, waar gestapelde woningen aanwezig zijn.

Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende type woningen: vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld. Tevens is op de verbeelding de maximale goot- en nokhoogte opgenomen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen (zowel binnen als buiten het bouwvlak), voor garageboxen en voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels.

Woongebied - 1

De voor 'Woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikte activiteiten in de vorm van aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap. Ook zijn tuinen, erven, verhardingen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen dit woongebied zijn maximaal 140 woningen toegestaan, waarbij per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan. Zowel vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneengebouwde en patiowoningen mogen worden gebouwd. De binnen het gebied aanwezige schoorsteen, die is aangewezen als gemeentelijke monument, wordt in de regels beschermd.

In deze bestemming zijn regels opgenomen voor de hoofdgebouwen, erkers, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik als woning uitsluitend is toegestaan, indien aan de eisen van de ontheffingsbesluiten hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor industrielawaai en verkeerslawaaai is voldaan.

Woongebied - 2

De voor 'Woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikte activiteiten in de vorm van aan huis verbonden beroepen of bedrijven en gastouderschap. Ook zijn tuinen, erven, verhardingen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen dit woongebied zijn maximaal 360 woningen toegestaan, waarbij per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan. Zowel vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneen gebouwde en patiowoningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is op 3 locaties gestapelde bebouwing mogelijk, daar waar die aanduiding op de verbeelding is opgenomen.

In deze bestemming zijn regels opgenomen voor de hoofdgebouwen, erkers, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik als woning uitsluitend is toegestaan, indien aan de eisen van de ontheffingsbesluiten hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor industrielawaai en verkeerslawaaai is voldaan.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen voor de locaties, waar op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente mogelijk nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. De voor 'Waarde – archeologie' aangewezen gronden zijn dan, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen deze bestemming zijn bodemroerende activiteiten uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor hoofdwaterkering en de daarbij behorende voorzieningen voor de kering van het water. Ook zijn de gronden bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de hoofdwaterkering, waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer en verhardingen ten behoeve van de waterkering. Er mogen geen bouwwerken worden geplaatst, tenzij vooraf schriftelijke goedkeuring is verleend door de beheerder van de waterkering.

Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

Ter plaatse van de beschermingszone langs het kanaal is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de waterstaatkundige voorzieningen. Er mogen geen bouwwerken worden geplaatst, tenzij vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg.

6.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen:

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is dwingend voorgeschreven vanuit het Bro. Met deze regeling wordt bepaald, dat gronden die al eens in ogenschouw zijn genomen bij de bepaling van oppervlakte maten, niet nogmaals mogen worden opgevoerd.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen, die voor alle bouwwerken binnen het bestemmingsplan gelden. Het gaat hierbij onder meer om regels ten aanzien van ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor strijdig gebruik, die voor het gebruik van alle bouwwerken en voor alle gronden binnen het bestemmingsplan gelden.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de geluidzone van een industrieterrein. Ter plaatse mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, uitgebreid of in gebruik worden genomen. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – 55 dB contour' mogen geen woningen en andere geluidgevoelige objecten worden opgericht, uitgebreid of in gebruik worden genomen. Hiervan kan worden afgeweken, indien de gevel van de woning wordt uitgevoerd als een dove gevel.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening .

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een kegelligplaats, waar schepen die gevaarlijke stoffen vervoeren kunnen aanleggen.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden tevens beschermd ten behoeve van het gebruik en instandhouding van de vaarweg. Ter plaatse mag niet worden gebouwd. Van dit verbod kan worden afgeweken, mits dat niet in strijd is met het belang van de vaarweg en het belang van de gebruiker op diezelfde vaarweg. Hiertoe is een verklaring van geen bezwaar nodig van de vaarwegbeheerder. Ook mogen hier geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd, zonder verleende omgevingsvergunning. Ook hiervoor is een verklaring van geen bezwaar van de vaarwegbeheerder vereist.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – te wijzigen Verordening ruimte' is een viertal gebiedsaanduidingen opgenomen in verband met de herbegrenzing van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' uit de provinciale Verordening ruimte. Deze gebiedsaanduidingen zijn opgenomen om de kaart bij de Verordening ruimte exact in overeenstemming te brengen met de verzochte nieuwe begrenzing. Nadat Gedeputeerde Staten een besluit hebben genomen omtrent de herbegrenzing (voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan) zijn deze aanduidingen overbodig geworden, zodat deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen vervallen. De aanduidingen hebben in het bestemmingsplan geen juridische betekenis, maar dienen uitsluitend voor de aanpassing van de Verordening ruimte.

Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, onder gestelde voorwaarden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal opgenomen planregels. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om af te wijken van de in de planregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages.

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied - 1' mogen de gronden worden gewijzigd ten behoeve van wonen, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Woongebied - 2' niet meer dan 360 woningen mogen worden gerealiseerd, ter plaatse geen gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd en voldaan wordt aan de regels ten aanzien van parkeren.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied - 2' is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemmingen 'Bedrijf – betonwarenfabriek' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer', indien de activiteiten van het betonwarenfabriek worden gestaakt. Ter plaatse mogen dan alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 worden gevestigd. Ook zijn geluidzoneplichtige inrichtingen dan niet meer toegestaan.

Overige regels

Verwijzing wettelijke regeling

Met deze regel zijn verwijzingen in het bestemmingsplan naar wettelijke regelingen vastgelegd in de tijd. Maatgevend is de wettelijke regeling ten tijde van ter visie legging van het bestemmingsplan.

Parkeren

Door middel van deze regels wordt bepaald dat voor de in gebruik name van de gronden en de verlening van de vergunning toetsing plaats dient te vinden aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout.

Overgangsrecht

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald, dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op de voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel tenslotte geeft aan de naam, waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (bestemmingsplan 'ZwaaiKom 2017').

6.4 Afwijkingen van het Handboek Standaardregels

Het bestemmingsplan 'ZwaaiKom 2017' is gebaseerd op het handboek van de gemeente Oosterhout uit 2017. Daar waar nodig is voor specifieke situaties afgeweken van het handboek. Daarnaast is een aantal nieuwe onderdelen toegevoegd of aanpassingen doorgevoerd. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste afwijkingen.

- a. Aan de bestemmingen 'woongebied' zijn de mogelijkheid van het bouwen van patiowoningen toegevoegd;
- b. In verband met de gewenste flexibiliteit zijn voor de hoofdgebouwen binnen de bestemming woongebied 1 en 2 geen afstanden tot de voorste perceelgrens opgenomen;
- c. Het handboek voorziet niet in een regeling voor een kegelligplaats. De aanwezige kegelligplaats is middels een aanduiding ter plaatse van de bestemming water mogelijk gemaakt. De bij de ligplaats behorende veiligheidszone is voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone';
- d. In verband met de gewenste flexibiliteit is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de nabij de jachthaven gelegen groenbestemming. Hier is een aanduiding 'recreatie' opgenomen;
- e. De scoutinggroep is ingepast en voorzien van een aanduiding scouting;
- f. De voormalige vuilstort is van een passende aanduiding voorzien.

Hoofdstuk 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 bestaat het risico dat dit doel onvoldoende wordt bereikt. 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. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden. Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden gezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hiertegen handhavend worden opgetreden. Voor bouwen en gebruik is de datum van inwerkingtreding bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen, dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van de bestemmingsplannen is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Ook is in deze fase het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke voorgeschreven vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan ter kennis gebracht aan de provincie Noord-Brabant en toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, en aan Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat en waterschap Brabantse Delta hebben een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding van die reacties is op verzoek van de gemeente met deze 3 instanties nader overleg gevoerd.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Zwaaiikom 2017” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, met ingang van 7 september 2017 tot en met 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 6 september 2017 in het huis-aan-huis weekblad “Oosterhout” en op de gemeentelijke website. Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens ter inzage gelegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 19 instanties c.q. personen.

Tevens vond op 14 september 2017 een informatie- / inspraakavond plaats.

Eindverslag vooroverleg- en inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan “Zwaaiikom 2017”

De reacties uit de gevoerde inspraak- en vooroverlegprocedure zijn samengevat in het Eindverslag vooroverleg- en inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan “Zwaaiikom 2017”. Dit eindverslag is als bijlage 14 gevoegd bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze ingediende reacties is het voorontwerp-bestemmingsplan op een groot aantal onderdeel aangepast en aangevuld.

Het eindverslag is conform het gestelde in de inspraakverordening ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd, indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit is het geval, indien met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Ontwikkelingsgedeelte

Voor de plandelen voor het Eiland en de Twickel-locatie is door de betreffende partijen met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten voor deze planontwikkeling te kunnen verhalen (zoals voor de begeleiding van het bestemmingplan en de daarbij behorende procedures). De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie liggen volledig bij de initiatiefnemers. In de overeenkomst zijn daarnaast ook afspraken gemaakt ten aanzien van het verhaal van zich eventuele aandienende planschades. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk. De gemeenteraad heeft in mei 2017 de grondexploitatie vastgesteld voor het plan.

Consoliderende gedeelte

Voor het consoliderende gedeelte hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In dit plandeel is namelijk geen sprake van te verhalen (plan)kosten, dan wel is de potentiële opbrengst van de bouwmogelijkheden zo gering, dat de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de eventuele opbrengsten ervan.