

AGEL**adviseurs**

ruimte

infra

bouw

milieu

**BESTEMMINGSPLAN
VRACHELEN/KROONEILAND,
WIJZIGINGSPLAN 1
(VRACHELSEDIJK)**

GEMEENTE OOSTERHOUT

Opdrachtgever : Van den Berg Beheer
Souvereinstraat 8
4903 RH OOSTERHOUT

Projectnummer : 20100530

Status rapport / versie nr. : Definitief/D01

Datum : 25 juni 2012

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Kooijman

Voor akkoord : drs. ing. M.G.A. van den Brink

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	3-02-2012	Ontwerp	MS	MK
D02	25-06-2012	Vaststelling	MS 	MK 

**NEN-EN ISO 9001**

Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoeverstein 20b
4903 SC Oosterhout

t.(0162) 456481
f.(0162) 435588
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



gemeente **Oosterhout**

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE
OOSTERHOUT;

gelezen het voorstel van 22 juni 2012;

overwegende dat een beslissing moet worden genomen over de vaststelling van wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland (Vrachelsedijk) dat op grond van de artikel 3.8.Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 11 mei 2012 tot en met 21 juni 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

BESLUIT:

1. wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland (Vrachelsedijk) vast te stellen, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dit ter visie heeft gelegen bestaande uit de als zodanig gewaarmerkte Verbeelding en Regels alsmede de daarbij behorende Toelichting;.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2012.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

, burgemeester.

, secretaris.

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Planopzet en –motivering	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.2	Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.3	(Cultuur)historische waarden	9
3	BELEID	10
3.1	Bovengemeentelijk beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1	Verkeer en parkeren	16
4.2	Geluid	17
4.3	Bodem	18
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Water	20
4.7	Natuur / groen / Flora en fauna	23
4.8	Milieuzoneringen bedrijven en Externe veiligheid	24
4.9	Duurzaamheid	25
4.10	Kabels en leidingen	25
5	BESCHRIJVING VOorgenomen Ontwikkeling	26
5.1	Situering en stedenbouwkundige opzet	26
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	28
6.1	Het juridisch plan	28
6.2	Bestemmingen	29
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlage:

- Selectiebesluit archeologie Plangebied Vrachelsedijk 13a – 15a Oosterhout NB, d.d. 21 november 2011.

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Vrachsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 28 oktober 2011, kenmerk 20100530 D02.
- Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek, 'Vrachsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 16 maart 2011, kenmerkt 20100530 D01;
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek 'Vrachsedijk 13a en 15a, Oosterhout Gemeente Oosterhout', Becker & Van de Graaf bv, d.d. 7 oktober 2011, kenmerk 24030910 versie 1.6;
- Bijlage 4: Watertoets 'Vrachsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 24 november 2011, kenmerk 20100530 D03;
- Bijlage 5: Quicksan 'Flora- en faunawet Vrachsedijk achter 15a te Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 11 juli 2011, kenmerk 20100530 D01;
- Bijlage 6: Onderzoek 'Milieuzonering bedrijven en externe veiligheid Vrachsedijk achter 13a en 15a', AGEL adviseurs, te Oosterhout, d.d. 27 oktober 2011, kenmerk 20100530 D02.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' wordt de ontwikkeling van drie woningen binnen het voorliggend plangebied mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Voor de betreffende gronden is in opdracht van Van den Berg beheer door AGEL adviseurs een stedenbouwkundige schets vervaardigd. Op 24 mei 2011 is deze schets door het college van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Het college is onder voorwaarden bereid om mee te werken aan de bouw van de drie woningen op het perceel achter de woningen Vrachelsedijk 13a t/m 15a. De belangrijkste voorwaarde is dat er uitsluitend vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 8 meter mogen worden gebouwd.

Middels het voorliggend wijzigingsplan wil de gemeente Oosterhout dan ook medewerking verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

De Vrachelsedijk is gelegen aan de westzijde van de stad Oosterhout en wordt begrensd door het Wilhelminakanaal in het oosten en het Markkanaal in het noorden en zuiden. De grens ten westen van het woongebied wordt gevormd door de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. Deze laan vormt een belangrijke ontsluitingsroute aan de zuidwestzijde van de stad Oosterhout. Het voorliggend plangebied is gelegen ten zuiden van het bebouwingslint van de Vrachelsedijk. Dit bebouwingslint met een landelijk karakter wordt gevormd door vrijstaande woningen op grote percelen.

In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen de kern Oosterhout weergegeven.



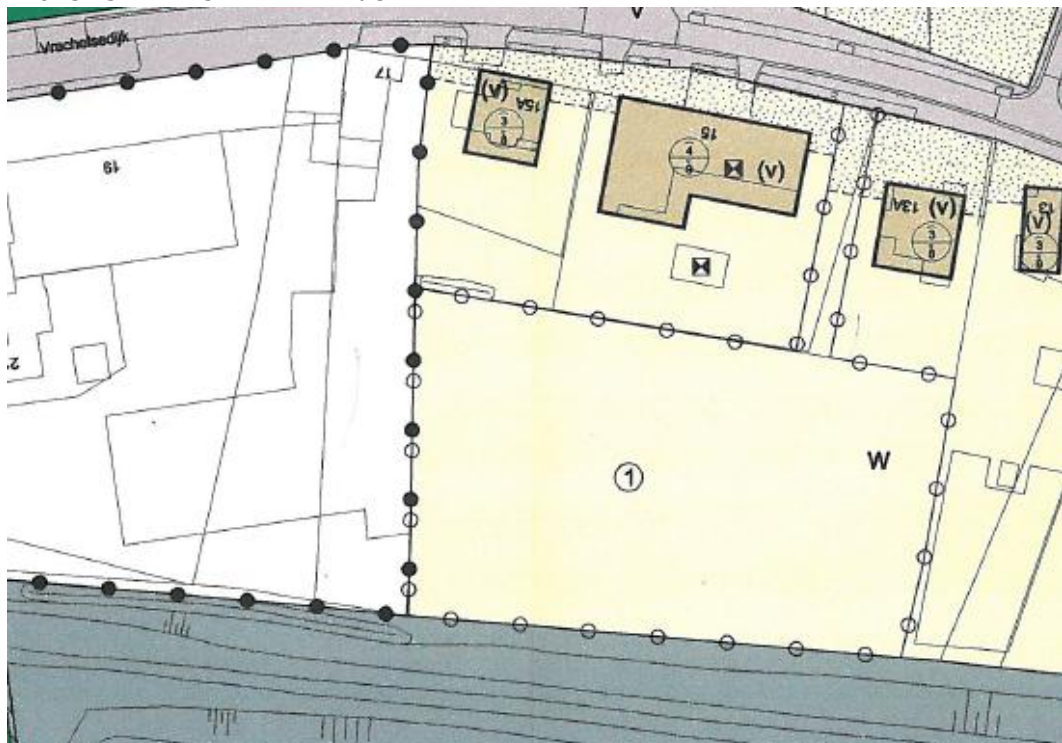
Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door particuliere (woon)percelen aan de Vrachelsedijk. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de dijk van het Markkanaal. Het plangebied heeft een omvang van ca. 0,5 hectare en is kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Oosterhout, sectie G, nummer 3401.

1.3 Planopzet en –motivering

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'Wijzigingsplan'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de in het vigerend bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om de bestemmingen van de hiervoor aangewezen gronden te wijzigen. Aldus zal worden aangesloten bij de binnen het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' gehanteerde systematiek en bestemmingsomschrijvingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggend plangebied geldt het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. De gronden binnen het voorliggend plangebied zijn binnen het bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' waarbij de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 1' is opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vrachelen/krooneiland'

De bovenstaande afbeelding toont het vigerende bestemmingsplan 'Vrachelsedijk/krooneiland', alsmede het bestemmingsplan voor de naastgelegen ontwikkelingslocatie Bayens, ten westen van het plangebied.

De gronden waaraan binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' is toegekend mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de bestemming wonen, met inbegrip van het aan huis gebonden beroep of bedrijf alsmede tuinen, erven verhardingen en groenvoorzieningen. Door het ontbreken van een bouwvlak is de realisatie van een hoofdgebouw (woning) in de huidige situatie niet toegestaan. Echter, aan het voorliggend plangebied is eveneens de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 1' toegekend. Deze wijzigingsbevoegdheid stelt dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om het gebied te wijzigen in de bestemmingen Wonen (W) en Verkeer (V) ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 3 vrijstaande woningen. Hierbij worden de navolgende voorwaarden gehanteerd:

- binnen het plangebied mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- de goothoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 3 meter;
- de bouwhoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 8 meter;
- ten aanzien van het afstanden van de bebouwing tot de perceelsgrenzen en de maximale bebouwingsmogelijkheden van de percelen dient rekening te worden gehouden met de in het bestemmingsplan 'Vrachelen/krooneiland' gestelde bouwregels conform de bestemming 'Wonen';
- de woningbouw dient te passen binnen de gemeentelijke en provinciale woningbehoefteprognose;
- er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit en de ligging van de locatie in een waterbeschermingsgebied).

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in een eenduidige en uniforme juridische regeling conform de hier gestelde eisen. In de navolgende hoofdstukken wordt beschreven hoe aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

1.5 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is als volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het voorliggend plangebied;
- In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het relevante, vigerende beleid.
- In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan de orde, waaronder bodem, geluid en milieuzonering;
- In hoofdstuk 5 wordt de voorgestane (ruimtelijke) ontwikkeling behandeld;
- In hoofdstuk 6 wordt de systematiek van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het voorliggend plangebied is gelegen op een eiland tussen de takken van het Markkanaal ten oosten van het centrum van Oosterhout. Het eiland is ontstaan in de tijd dat het Markkanaal werd gegraven ten behoeve van de scheepsvaart tussen het Wilhelminakanaal en Breda. Het eiland dat daarbij is ontstaan, ligt ingeklemd tussen de sluis (noord) en de duiker (zuid). Deze sluis en duiker regelen het waterpeilniveau in het Markkanaal en het Wilhelminakanaal.

Het eiland is centraal gelegen ten opzichte van enkele recente grootschalige (voornamelijk) woningbouwontwikkelingen, te weten: Vrachelen 1/2, Vrachelen 3 en de (nog te realiseren) Contreie. Op de westzijde van het eiland (Markkant) zijn voorzieningen aanwezig die Vrachelen 1 t/m 5 voorzien in dagelijkse behoefte. Hier zijn onder andere een supermarkt, een sportvoorziening en enkele kleinschalige voorzieningen aanwezig.

De woningen en voorzieningen op het eiland worden ontsloten op het nationaal verkeersnetwerk via de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan / Weststadweg en de Lage Molenpolderweg. De Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan gaat in noordelijke richting over in de N629 en verbindt Oosterhout met de A59. In zuidoostelijke richting vindt de ontsluiting van de stad Oosterhout plaats op enkele knooppunten met de A27 richting Utrecht en Breda.

Het plangebied betreft in een huidige situatie een onbebouwd perceel begroeid met gras.

2.2 Stedenbouwkundige-ruimtelijke analyse en waardering

Stedenbouwkundige structuur

De Weststadweg/ Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan /Lage Molenpolderweg vormt een van de belangrijkste routes tussen het centrum van Oosterhout en de A59/A27. Daarnaast worden via deze route de verschillende woongebieden van Vrachelen ontsloten. De weg loopt over het eiland en snijdt deze als het ware in tweeën met aan de westzijde Markkant en aan de oostzijde het woongebied rondom de Vrachelsedijk.

De Vrachelsedijk kan in stedenbouwkundig opzicht beschreven worden als een historisch (agrarisch) lint welke van oudsher richting het centrum van Oosterhout voerde. Echter, met de realisatie van het Wilhelminakanaal werd deze verbinding afgesneden. Aan de Vrachelsedijk is in de huidige situatie op enkele plaatsen nog authentieke bebouwing aanwezig. Het lint is in de loop der tijd verder verdicht en kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend vrijstaande bebouwing op zeer ruime en diepe percelen. Recent zijn aan de noordzijde van de Vrachelsedijk op verschillende plaatsen de diepe percelen aan de achterzijde van de bestaande bebouwing verdicht door de realisatie van woningbouw. Hierdoor kent de Vrachelsedijk verschillende zijwegen die leiden tot de hier gerealiseerde woningen. Het betreft hier in alle gevallen korte, doodlopende woonstraten.

Bebouwing

De bebouwing aan de Vrachelsedijk wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen in een bouwlaag met kap. De bebouwing is voornamelijk op het historische lint georiënteerd. Ook de later toegevoegde vrijstaande woningen voegen zich in dit landelijke beeld'. Ten westen van het plangebied is momenteel het plan "Trademark" in voorbereiding. Dit bebouwingsplan is opgezet als overgang van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan naar de achtergelegen woonbuurt en kent daardoor twee karakters. De westzijde van het gebied sluit aan bij de bebouwing aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en bestaat uit een drietal appartementengebouwen met een hoogte van vier bouwlagen op een parkeerkelder. De oostzijde van het plangebied bestaat uit een tiental grondgebonden woningen die aansluiten op de woningen aan de Vrachelsedijk. Deze vrijstaande woningen hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap.

Verkeers- en verblijfsruimten

Zoals aangegeven maakt de Vrachelsedijk onderdeel uit van een historische route richting het centrum van Oosterhout. Echter, door de realisatie van het Wilhelminakanaal en het Markkanaal is deze route afgesneden. Om deze reden vormt de huidige Vrachelsedijk een doodlopende straat, welke direct is ontsloten op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan.

De Vrachelsedijk kent enkele doodlopende zijwegen waaraan woningen zijn gelegen. Het straatprofiel is eenduidig ingericht met een rijbaan (ca. 4,5 meter breed) met aan weerszijde een berm. De berm voorziet in verkeersvoorzieningen zoals straatverlichting en mogelijkheden tot parkeren. De woningen aan de Vrachelsedijk hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeergelegenheid op de openbare weg is echter beperkt.

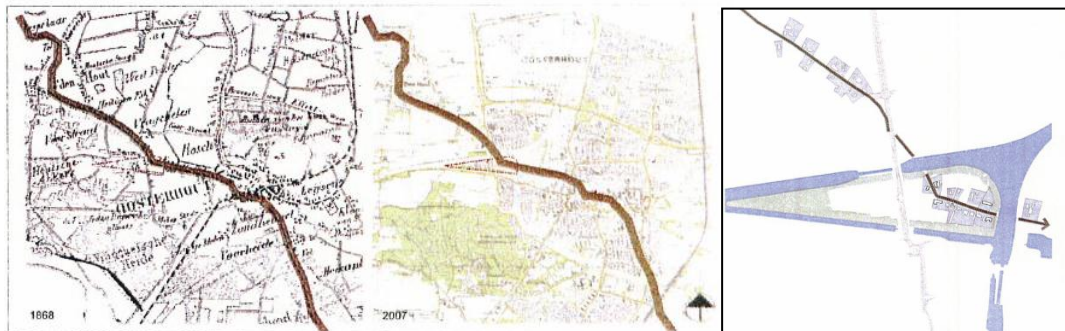
Openbaar groen

Aan de zuidzijde van het eiland, direct ten zuiden van het voorliggend plangebied, ligt een zware dijk met forse boombeplanting. De noordzijde het eiland wordt begrensd door een lagere dijk aan het Markkanaal en de Marksluis. Hier kent de inrichting een meer open karakter waardoor meer zicht op het water ontstaat. De zuidelijke dijk is ecologisch van belang en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

De (geasfalteerde) rijbaan van de Vrachelsedijk kent een breedte van ca. 4,5 meter met aan weerszijden een groene berm. Deze groene bermen voorzien in de infiltratie van water waarbij nauwelijks opgaande begroeiing aanwezig is. Ter plaatse van de parkeervoorzieningen aan de weg zijn grastegels in de berm aangebracht. Ondanks het ontbreken van een ruim openbaar gebied kent de Vrachelsedijk een sterk groen karakter als gevolg van de ruime en groen ingerichte woonpercelen.

2.3 (Cultuur)historische waarden

Over het eiland in het Markkanaal loopt een deel van een eeuwenoude route tussen Oosterhout (centrum) en Den Hout. Eén van de belangrijkste structuurbepalende elementen op het eiland. De huidige Vrachelsedijk maakt onderdeel uit van deze oude route. Het is de ambitie van de gemeente Oosterhout om de route zoveel mogelijk herkenbaar terug te laten komen in het gebied. Het historisch lint wordt gekenmerkt met karakteristieke, historische bebouwing op grote kavels. Deze kavels zijn op het lint georiënteerd en begeleiden daarmee de structuur van de historische route.



3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) zoveel mogelijk is ondergebracht.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De algemene uitgangspunten voor deze nota zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

De nota richt zich daarmee op voldoende ruimte voor wonen, werken, infrastructuur en voorzieningen zoals natuur, recreatie en sport. Onder het mom van het bundelingsprincipe wordt richting gegeven aan een invulling van de ruimte in Nederland waarbij verschillende functies en ontwikkelingen geconcentreerd worden.

Het rijk spant zich verder in om een bijdrage te leveren aan de revitalisatie en ontwikkeling van (nieuwe) woonwijken en bedrijfsterreinen en het voorzieningenniveau op peil te houden.

Er zijn door het rijk zes stedelijke netwerken benoemd. Deze netwerken leveren een bijdrage aan de versterking van de internationale economische concurrentiepositie van Nederland. Oosterhout ligt binnen de contouren van 'Brabantstad', dat aangeduid is als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Het behoort echter als gemeente niet tot het netwerk of een economisch kerngebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie RO (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2011.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De onderstaande kaart toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.



In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken

maar ook voor suburbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

3.2.2 Verordening Ruimte 2011

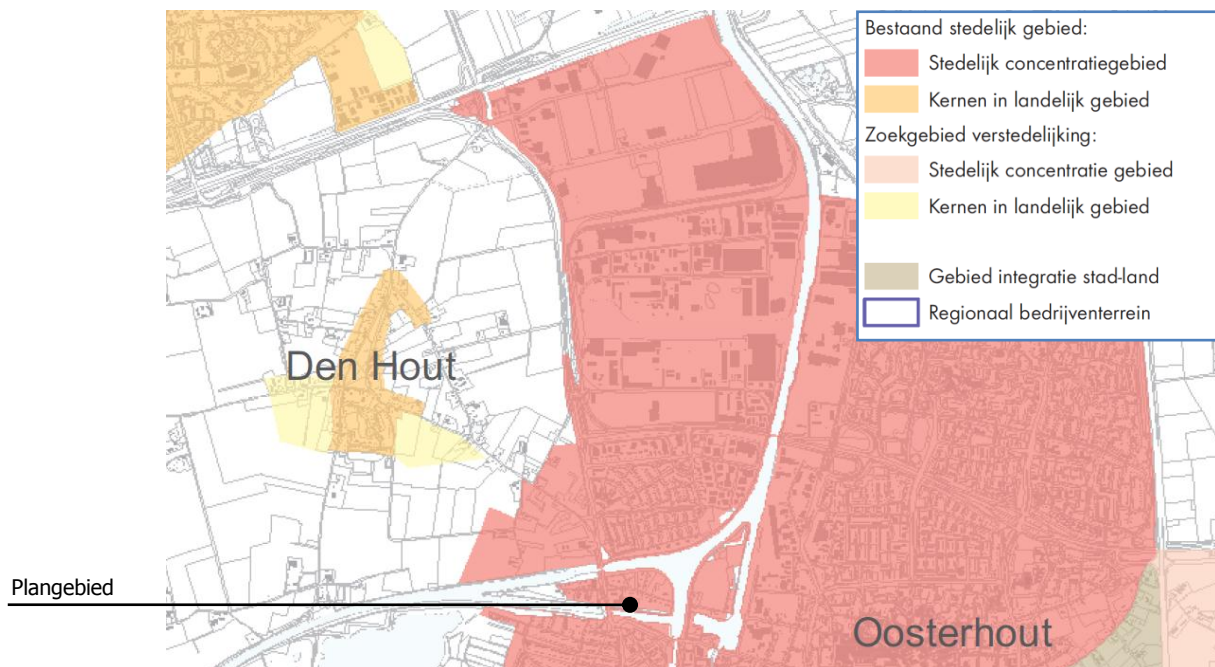
Provinciale staten van Noord- Brabant hebben op 17 december 2010 de Verordening Ruimte Noord- Brabant 2011 vastgesteld waarna deze op 1 maart 2011 in werking is getreden. In deze verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De Verordening Ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte 2011 behandelt de volgende onderwerpen:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor een aantal onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten.

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand 'stedelijk gebied'.



De Verordening Ruimte 2011 stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast vereist de verordening dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen

het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

Met het realiseren van 3 vrijstaande woningen aan de Vrachelsedijk wordt aangesloten bij het benutten van de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Naast voorwaarden aan de stedelijke ontwikkeling is in het voorliggend geval eveneens het beleid met betrekking tot natuur en landschap relevant. Dit aangezien de dijk ten zuiden van het voorliggend plangebied, zoals het onderstaand kaartbeeld toont, onderdeel uit maakt van de ecologische hoofdstructuur.



De Verordening Ruimte 2011 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur ook kan leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur. In dergelijke gevallen dient dit bestemmingsplan de negatieve effecten te beperken en te compenseren. Op basis van de uitgevoerde quickscan Flora- en faunawetgeving (zie hoofdstuk 4.7) is echter gebleken dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

3.2.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

Het meest actuele beleid van de provincie Noord-Brabant op het gebied van wonen is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008. Uitgangspunt is dat het merendeel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stedelijke regio's. Voor de landelijke regio's wordt uitgegaan van 'bouwen voor migratiesaldo nul'. De provincie hecht veel waarde aan regionale afstemming van de gemeentelijke planningsopgaven en plancapaciteit.

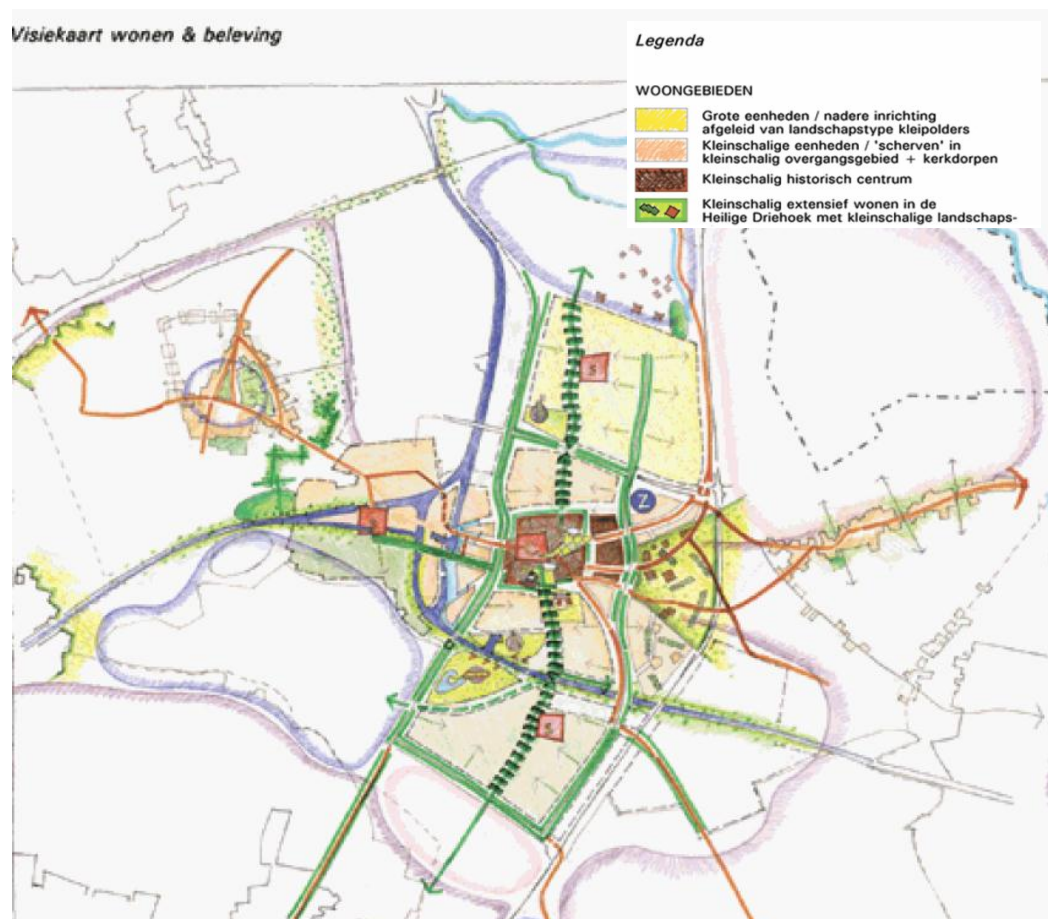
Uit de prognose blijkt dat een bouwprogramma nodig is, waarbij het accent moet liggen op strategische nieuwbouw, doorstroming en het (verder) verhogen van de kwaliteit van het wonen. Het is hierbij van belang een goede balans te vinden tussen de behoefte aan kwantiteit en de behoefte aan kwaliteit.

Het woningaanbod moet meer worden gericht op de vraag en de veranderende woonwensen. Speerpunten van beleid zijn zuinig ruimtegebruik en wonen met zorg en welzijn. Voor de gemeente Oosterhout is voor de periode 2008-2019 een indicatieve toename van de woningvoorraad met 2.800 woningen becijferd. De uitbreiding van de woningvoorraad met drie woningen maakt onderdeel uit van de becijferde toename voor de stad Oosterhout.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie-Plus 2000 - 2015

De Stadsvisie-Plus is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. In de visie staat aangegeven hoe Oosterhout zich tot 2015 moet ontwikkelen.



Voor de invulling van het type bebouwing in de kern van Oosterhout wordt voornamelijk aansluiting gezocht bij het 'landschapstype'. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij de bestaande kenmerken van de omgeving rondom het plangebied. Voor de ontwikkelingslocatie geldt op basis van de Stadsvisie-Plus, dat de locatie is gelegen in een 'kleinschalige eenheid'. Hier wordt voorgestaan de ontwikkelingen kleinschalig en afwisselend te houden, afgestemd op een halfverdichte structuur. De kleinschaligheid wordt niet gevonden in de planmatig opgezette woonwijken, maar in de korrelgrootte van de bebouwing.

3.3.2 Woonvisie 2011 - 2016

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

De Woonvisie is een richtinggevend kader dat in de samenwerking met externe partijen de basis zal vormen. Met behulp van de Woonvisie wil de gemeente Oosterhout onder andere de woonsituatie van de doelgroepen starters, senioren, arbeidsmigranten en statushouders verbeteren. De thema's (collectief) particulier opdrachtgeverschap, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerking krijgen specifieke aandacht om de kwaliteit van het wonen te behouden of te verbeteren.

De gemeente Oosterhout stelt in samenwerking met de ontwikkelende partijen het woningbouwprogramma voor de komende jaren vast. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig op basis van veranderende woonwensen bijgesteld. Doel hiervan is dat er meer gericht 'voor de vraag' gebouwd zal worden en er dus beter kan worden meebewogen met de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor het totale meerjaren woningbouwprogramma 2009-2019 wordt voorgesteld de volgende basisverdeling te hanteren:

- 30% goedkoop (indicatief 15% koop en 15% huur);
- 40% middelduur (indicatief 30% koop en 10% huur);
- 30% duur (indicatief 25% koop en 5% huur).

Per initiatief wordt de hoofdrichting getoetst en waar nodig wordt afhankelijk van de locatie verfijnd in kwaliteitscriteria. Vooralsnog worden de volgende kwaliteitselementen bij de bouwprojecten gehanteerd:

- grondgebonden of gestapeld;
- huur of koop;
- prijsklassen: goedkoop, middelduur en duur (prijsgrenzen jaarlijks actualiseren).

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

De ontsluiting van de ontwikkelingslocatie vindt plaats via de Vrachelsedijk, welke in het in het westen aansluit op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. In zuidelijke richting sluit de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan aan op de Lage Molenpolderweg en de Wilhelminalaan (richting het centrum van Oosterhout). In noordelijke richting sluit de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan aan op de Weststadweg richting de A59 en de Bovensteweg richting de A27.

De Vrachelsedijk is een doodlopende straat met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/h. Gezien het feit dat de Vrachelsedijk hoofdzakelijk vrijstaande woonbebouwing kent, kan de straat aangemerkt worden als een woonstraat met een lage verkeersintensiteit. In de loop der tijd is de Vrachelsedijk aan de noordzijde uitgebreid met enkele gelijknamige zijstraten welke de hier gelegen woningen ontsluiten. De Vrachelsedijk is ca. 4,5 meter breed met aan weerszijden een berm. De noordelijke berm is half verhard om parkeren en passeren mogelijk te maken.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 3 woningen aan een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg naar de Vrachelsedijk. Realisatie van de woningen leidt tot een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit. De voorziene totale intensiteit is passend bij de functie en inrichting van de Vrachelsedijk. De nieuwe zijweg waaraan drie woningen komen te liggen zal voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- de minimale breedte van de inrit aan de Vrachelsedijk tot de nieuwe percelen bedraagt 5 meter;
- de minimale breedte van de rijbaan bedraagt 5 meter (inclusief molgoot);
- de toegepaste bochtstralen dienen te voldoen aan de eisen voor vrachtverkeer (brandweer);

4.1.2 Parkeren

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

In de gemeentelijke nota 'Stilstaan bij parkeren' is opgenomen dat voor woningen binnen het dure segment een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd (incl. 0,3 voor bezoekers). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout dient aldus per woning voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

In aanvulling op de twee parkeerplaatsen op het eigen terrein voorziet het voorliggend stedenbouwkundig plan in 3 (langs-)parkeerplaatsen aan de nieuwe inrit vanaf de Vrachelsedijk. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen aan de nieuwe woonstraat binnen het voorliggend plangebied. Op deze wijze wordt voorzien in gemiddeld 3 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluidhinder dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Daarnaast dient dit aspect ook in de context van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld. In opdracht van Van den Berg Beheer is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geplande woningbouwontwikkeling. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vrachelsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', d.d. 28 oktober 2011, met kenmerk 20100530 D02.

Wet geluidhinder

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk wanneer een woning of een ander geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting bij de nieuwe woningen als gevolg van een gezoneerde weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB na toepassen van de wettelijke aftrekcorrectie.

Met betrekking tot het plangebied zijn op grond van de intensiteiten en/of afstanden de wegen Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan, Wilhelminalaan, Vrachelsedijk en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg relevant. Van deze wegen zijn de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de Wilhelminalaan gezoneerd. De twee overige wegen zijn 30 km/uur wegen en vallen buiten het regiem van de Wet geluidhinder.

De verkeersintensiteiten van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de Wilhelminalaan zijn op aanwijzing van de gemeente Oosterhout ontleend aan het DHV verkeersmodel van 2009 met prognose voor 2020. De voertuig- en etmaalverdeling is afkomstig van tellingen. De verkeersintensiteiten van de Vrachelsedijk zijn niet beschikbaar en zijn geschat op basis van het aantal te ontsluiten woningen.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Als berekeningsjaar is 2021 gehanteerd.

Omdat de situering van de nieuwe woningen nog niet bekend is zijn voor de locatie de geluidcontouren bepaald. Uit de berekende geluidcontouren blijkt dat voor beide gezoneerde wegen geldt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting binnen het plangebied niet zal worden overschreden.

Goede ruimtelijke ordening

Ter beoordeling van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is voor (wat betreft het aspect geluid) uitgegaan van gecumuleerde geluidbelastingen zonder toepassing van de aftrekcorrectie van de Wet geluidhinder.

De gemeente Oosterhout voert geen beleid met betrekking tot de hierbij toe te passen beoordelingsmethodiek. Omdat in dit geval sprake is van cumulatie van 1 bronsoort (wegverkeer) is als referentie voor de hinderbeleving, de 'energetische L_{den} ' methodiek uit de 'Handreiking cumulatie en saldobenadering geluid', opgesteld door de Regiegroep Geluid Limburg, aangehouden. Uit de geluidcontouren blijkt dat ter plaatse van de bouwvlakken de akoestische situatie op begane grondniveau als goed kan worden beschouwd (geluidklasse <50 dB) en op de 1e en 2e verdieping als redelijk (geluidklasse 50 - 55 dB).

Geluidwering in het kader van het Bouwbesluit

Bij de bepaling van de geluidwering van de gevel in het kader van het Bouwbesluit dient te worden uitgegaan van gecumuleerde geluidbelastingen zonder toepassing van de aftrekcorrectie van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat volstaan kan worden met een standaard gevelopbouw en dat geen extra gevelmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

Conclusie

Het gehele plangebied voldoet op alle relevante beoordelingshoogten aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB na toepassen van de wettelijke aftrekcorrectie. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg valt buiten het regiem van de Wet geluidhinder. Het is niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen voor de nieuwe en bestaande woningen.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.3 Bodem

In opdracht van Van den Berg Beheer is door AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voorliggende planlocatie aan de Vrachelsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd Bodemonderzoek Vrachelsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', d.d. 16 maart 2011 met kenmerk 20100530, D01, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd

Resultaten vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie grotendeels aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Enkel ter plaatse van de westelijke perceelsgrens bevinden zich activiteiten die verdacht zijn op het voorkomen van mobiele verontreinigingen.

Plaatselijk zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters van het standaard pakket verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectielimiet.

In het grondwater is een matig tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. De oorzaak van het verhoogde gehalte nikkel is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond. Overige paramaters van het standaard pakket zijn in een maximaal licht verhoogde concentratie aangetroffen.

Consequenties

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen realisatie van 3 woningen op de locatie te verwachten.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van AGEL Adviseurs zijn door Becker & Van de Graaf bv, in maart t/m mei 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd in verband met de geplande ontwikkeling van het plangebied aan de Vrachelsedijk 13a en 15a te Oosterhout. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Vrachelsedijk 13a en 15a, Oosterhout Gemeente Oosterhout', d.d. 7 oktober 2011 met kenmerk 24090310, Versie 1.6. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied op een complex van dekzandruggen ligt, waarop vanaf het einde van de 13e eeuw een landbouwdek is opgebracht. Aangenomen wordt dat onder dit humeuze opgebrachte dek de bodem, in het grootste deel van het plangebied, is verstoord. Hoewel de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied op basis van het uitgevoerde onderzoek niet kan worden uitgesloten, wordt aangenomen dat alleen nog diepe sporen aanwezig kunnen zijn en dat de informatiewaarde daarvan klein is.

Op basis van het dit onderzoek wordt dan ook geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Selectiebesluit

De gemeente Oosterhout is van mening dat in het plangebied een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden. Reden daarvoor is, dat het voorliggende onderzoek op basis van de gevolgde onderzoeksstrategie en resultaten onvoldoende aanleiding geeft om de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied bij te stellen naar laag. Er dient derhalve een Programma van Eisen opgesteld te worden welke ter controle dient te worden voorgelegd aan de gemeente Oosterhout.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

4.6 Water

In opdracht van Van den Berg Beheer door AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd. In het kader van de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling dient de huidige- en toekomstige situatie met betrekking tot de waterhuishouding beschreven te worden. Hierbij dient voor de toekomstige situatie te worden beschreven welke maatregelen genomen dienen te worden ten aanzien van het watersysteem om te voldoen aan het landelijk-, waterschaps- en het gemeentelijk beleid. Voor de planlocatie is het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van toepassing. Dit betekent dat het water op eigen terrein opgevangen en geborgen dient te worden. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Watertoets Vrachelsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', d.d. 24 november 2011 met kenmerk 20100530 D03, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Het plangebied is in de huidige situatie volledig onverhard en bestaat volledig uit intensief beheerd grasland. Het regenwater infiltreert rechtstreeks in de ondergrond. De maaiveldhoogte ligt gemiddeld op 3,80m +NAP.

Binnen de plancontouren is geen oppervlakte water aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlakte water is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en betreft het Wilhelminakanaal. Ter hoogte van de planontwikkeling zijn tevens geen waterkeringen aanwezig waaraan een status is toegekend, conform de Keur van waterschap Brabantse delta.

Conform de digitale bodemkaart van Nederland van Alterra bestaat de bodemkundige hoofdeenheid uit Lage enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Conform de infiltratiekansenkaart van de gemeente Oosterhout heeft het plangebied een grondwatertrap VII (GHG 80-140 en GLG >120) en is het geschikt voor infiltratie.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een attentie en/of beschermd gebied, een gebied waar reconstructieplannen voor gelden en/of een Natura2000 gebied. De planlocatie maakt echter wel onderdeel uit van de Provinciale Milieu Verordening, beschermzone Oosterhout. De planlocatie is gelegen in de 25-jaarszone.

In overleg met de gemeente Oosterhout zijn er specifiek voor de gebiedsontwikkeling de volgende watergerelateerde uitgangspunten benoemd:

- Infiltratie van regenwater dient op eigen perceel plaats te vinden;
- Geen kolken in wegdek i.v.m. bereikbaarheid kolkenzuiger;

- Als de toekomstige straat niet in eigendom komt van de gemeente dan blijft tevens de (vuilwater-)riolering binnen het voorliggend plangebied in particulier beheer. In dat geval dient er één gezamenlijke rioleringsleiding onder het beheer van een vereniging van eigenaren te worden aangelegd. Ook kan er voor worden gekozen om drie aparte rioleringsstrengen naar het openbaar riool in de Vrachelsedijk aan te leggen;
- Bergingseis van een T=100 (78mm);
- Afvoer van regenwater is niet mogelijk door het ontbreken van een gemeentelijk regenwaterriool.

Voor het bepalen van de benodigde compensatie van afstromend regenwater zijn de beleidsregels vanuit waterschap Brabantse Delta en de gemeente Oosterhout leidend. In totaal bedraagt de toename in verhard oppervlak 1.563 m².

In de beleidsregels van het waterschap is beschreven dat indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 2.000 m² of meer tot gevolg heeft er retentie wordt geëist.

In dit geval is er derhalve geen compensatie benodigd vanuit het waterschap. Vanuit de gemeente is er echter wel een bergingseis gesteld van een Bui T=100. Deze bui is gelijk aan 780 m³/ha verhard oppervlak.

Voor de verschillende type verhardingsoppervlaktes resulteert dat in de volgende hoeveelheid benodigde berging:

- Dakoppervlak: 72.2 m³;
- Verhard oppervlak: 49.8 m³.

Binnen de planontwikkeling zal geen oppervlakte water worden gedempt, extra compensatie is daardoor niet benodigd.

Voor dit plan dient het principe "hydrologisch neutraal ontwikkelen" gevolgd te worden. Dit wil zeggen dat bij een (nieuwe) ontwikkeling compenserende maatregelen dienen te worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit dient conform de voorkeursvolgorde van waterschap Brabantse Delta te worden verwerkt:

1. Infiltreren;
2. Retentie aanleggen binnen het plangebied;
3. Retentie aanleg buiten het plangebied;
4. Berging zoeken in bestaand watersysteem.

Conform de infiltratiekansenkaart van de gemeente Oosterhout is de planlocatie geschikt voor infiltratie. Gezien de voorkeursvolgorde zal er dan ook gezocht moeten worden naar een infiltratievoorziening.

Ten behoeve van het dimensioneren van de infiltratievoorziening is er een splitsing gemaakt tussen het water dat afstroomt van het dakoppervlak van de uitgeefbare percelen en het water dat afstroomt van de verharding vanaf de inrit aan de Vrachelsedijk tot de nieuwe percelen.

Toegangsweg/parkeervakken/opritten

In de toegangsweg mogen geen kolken worden toegepast. Gezien de vormgeving van de omliggende wegen wordt geadviseerd om de toegangsweg op één oor aan te leggen of middels een gootconstructie te laten afstromen richting een nieuw te graven

infiltratiegreppel. Op deze manier ontstaat er een robuust en eenduidig systeem wat eventuele piekbuien over een groot oppervlak kan opvangen en infiltreren.

De toekomstige infiltratiegreppel dient een capaciteit te krijgen van 49.8 m3 om in de toekomst situatie een Bui T=100 te kunnen bergen.

Er zal in totaal 83 m2 oppervlak aan waterschijf aanwezig zijn bij maximale vulling. Bij een maximale beschikbare peilstijging van 0.6m (peilstijging toegestaan tot maaiveld bij een T=100) resulteert dit in een bergingscapaciteit van 49.8 m3, dit is voldoende voor de gestelde bergingseis.

Dakoppervlak (uitgeefbare percelen)

Om een duidelijke splitsing in verantwoordelijkheden te behouden tussen de verschillende percelen en de toegangsweg, op gebied van verwerking van regenwater, dient per perceel het afstromend regenwater te worden verwerkt middels infiltratie. Vanuit de gemeente is er geen voorkeur voor een bergingsvoorziening, er dient alleen een bergingscapaciteit aanwezig te zijn van een Bui T=100. Kijkend naar de huidige invulling resulteert dat in een benodigde bergingscapaciteit van circa 24 m³ per perceel.

Voorbeelden van eenvoudige infiltratievoorzieningen zijn een grindkoffer en een wadi. Middels een ringleiding kunnen de verschillende dakafoeren worden verzameld en afstromen op een centrale voorziening in de vorm van een grindkoffer of wadi. Bij voorkeur wordt de voorziening middels een (bovengrondse) escape in verbinding gebracht met de dieper gelegen achtertuin t.b.v. eventuele calamiteiten.

Gezien de omvang van de overige perceelverharding en de infiltratiekansen binnen het gebied zal het overige afstromend regenwater plaatselijk infiltreren in de ondergrond.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Per woning zal een aansluiting van huishoudelijk afvalwater worden gerealiseerd op een nieuw te verlengen gemeentelijk rioolstelsel onder de toegangsweg. Dit stelsel zal in verbinding worden gesteld met het bestaand gemeentelijk riool ter hoogte van de Vrachelsedijk. De ontwateringsnormen zijn vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Oosterhout. In de LIOR staat beschreven dat voor secundaire wegen een ontwateringsnorm van 0,70 meter dient te worden aangehouden. Dit betekent dat het wegpeil 0,70 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand/ontwerpgrondwaterstand dient te liggen. Voor woningen met een kruipruimte geldt eveneens een norm van 0,70 meter. Dit is ten opzichte van het vloerpeil.

Afgaand op de grondwatertrap (GHG 80-140 m-mv.) blijkt dat de huidige maaiveldhoogte voldoet aan de ontwateringsnorm. Dit betekent in principe dat de wegen en kavels niet opgehoogd hoeven te worden.

De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap, gemeente en provincie. Ten behoeve van een gewenste afstemming, goedkeuring en positief advies dient er overleg gevoerd te worden met Waterschap Brabantse Delta, gemeente Oosterhout en provincie Noord-Brabant.

4.7 Natuur / groen / Flora en fauna

In opdracht van Van den Berg Beheer is door AGEL adviseurs een quickscan Flora- en faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken van eventuele aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het plangebied, welke van betekenis kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Vrachelsedijk achter 15a te Oosterhout', d.d. 11 juli 2011 met kenmerk 20100350, D01, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van 4 kilometer ten westen van het plangebied en betreft het natuurbeschermingswet-gebied 'Kooibosje'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van 7 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Dit Natura 2000-gebied heeft de status Habitatrictlijn. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de tussenliggende afstand en ligging binnen stedelijk gebied geen invloed op dit beschermd gebied.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot provinciale ecologische hoofdstructuur. In de directe omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de (provinciale) ecologische hoofdstructuur (EHS). Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er een omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Planten

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

Zoogdieren

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

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen van vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Een omgevingsvergunning voor handelen met gevolgen voor beschermde soorten en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Vogels

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

Overige soorten

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied mogelijk amfibieën kunnen voorkomen. Gezien de voorgenomen planontwikkeling worden echter geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de leefomgeving. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van bijzondere overige soorten is eveneens niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect Flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Milieuzoneringen bedrijven en Externe veiligheid

In opdracht van Van den Berg Beheer is door AGEL adviseurs een onderzoek milieuzonering bedrijven en externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de geplande woningbouwontwikkeling.

Het doel van het onderzoek is om op basis van een beoordeling van de milieudossiers de vergunde c.q. de gemelde bedrijfssituaties van de bedrijven in beeld te brengen en aan de hand van de onderzoeksresultaten de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de omliggende bedrijven.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Onderzoek milieuzonering bedrijven en externe veiligheid Vrachelsedijk achter 13a en 15a te Oosterhout', d.d. 27 oktober met kenmerk 20100530, D02, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd

Uit het onderzoek is gebleken dat de in de nabijheid van de planlocatie gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden hebben op de hier voorgestane ontwikkeling. Anderzijds worden de nabij gesitueerde bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt door de realisatie van de beoogde woningen.

Gezien deze overwegingen zijn er voor wat betreft het aspect milieuzonering bedrijven geen beperkingen aanwezig voor het waarborgen van een acceptabel woon- en

leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Daarnaast blijkt uit het onderzoek tevens dat, voor wat betreft het aspect externe veiligheid, er geen beperkingen zijn ten aanzien van het voorgestane ontwikkeling.

4.9 Duurzaamheid

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

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

4.10 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden aangevraagd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden op of rondom het perceel. De verwachting is dat er geen leidingen op of rondom het perceel worden aangetroffen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1 Situering en stedenbouwkundige opzet

Binnen het stedenbouwkundig plan ten behoeve van het voorliggend plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande verkavelingsstructuur. Dit komt onder meer tot uiting in de oriëntatie en grootte van de percelen en de typologie van de te ontwikkelen woningen. De onderstaande afbeelding toont de stedenbouwkundige schets van de voorgestane ontwikkeling.



Functionele aspecten

Het plangebied wordt ontsloten via een zijweg van de Vrachelsedijk. Deze zijweg wordt heringericht tot woonstraat met een verlenging in zuidelijke richting naar het plangebied. Het gedeelte van de woonstraat ten zuiden van de bestaande percelen voorziet in de situering van drie (langs-)parkeerplaatsen en een tweetal wadi's. Bij de civiele uitwerking is rekening gehouden met de vereiste bochtstralen voor vrachtverkeer (brandweer).

Het parkeren van bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein en de daarvoor voorziene parkeerplaatsen aan de nieuwe inrit tot de Vrachelsedijk. Deze inrit behoort niet tot de openbare ruimte maar betreft een eigen weg.

Ruimtelijke aspecten

Als gevolg van de situering van het plangebied kent het gebied een introvert karakter. Het plangebied vormt immers een tweedelijns bebouwingscluster aan de Vrachelsedijk, welke verscholen gaat achter de reeds bestaande bebouwing ten noorden en het dijklichaam aan het Markkanaal ten zuiden van het plangebied.

Bij de ontwikkeling van de drie woningen wordt aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld aan de Vrachelsedijk. De bestaande bebouwing aan de Vrachelsedijk bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing in één en twee bouwlagen met kap op ruime en diepe percelen, met een agrarisch karakter.

De positie van het hoofdgebouw (woning) is afgestemd op het vrijstaande karakter en wordt geregeld met een minimale afstand tot de voorste perceelsgrens en een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De bebouwing zal, in overeenstemming met de bebouwing in de omgeving, worden opgericht in maximaal twee bouwlagen met kap. De minimale rooilijn ligt op tenminste 5 meter en maximaal 10 meter vanuit de voorste perceelsgrens, waarmee wordt aangemoedigd de verschillende woningen verschillend op de kavels te positioneren.

Daarnaast wordt in het kader van welstand een architectonische differentiatie nagestreefd. Hierbij dienen duurzame materialen te worden toegepast, die in de loop der tijd door veroudering mooier worden. Te denken valt hierbij onder andere aan metselwerk, hout, metaal, zink, koper, riet en pannen (geen geglazuurde pannen). Om de openheid van het plangebied verder te garanderen is in de regels bepaald dat één der zijstroken vrij van aan- en uit- en bijgebouwen dient te blijven.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridisch plan

De systematiek van de regels en de verbeelding sluit aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd door de gemeente Oosterhout en de landelijke standaard 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)'. De bestemming 'Wonen' blijft binnen het voorliggend plangebied gehandhaafd, waarbij de realisatie van de voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door de toevoeging van een 3-tal bouwvlakken. Verder wordt aan de inrit vanaf de Vrachelsedijk de bestemming 'Verkeer' toegekend.

Omdat het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een plantoelichting. De verbeelding en de planregels samen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en planregels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0826.WYZ1VRACHKROON-ON01, hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen deze bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en regels omtrent het binnenplannen afwijken van de regels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Bestemmingen

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen (voorheen bouwvergunning).

In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering hiervan en een inperking van de bestemmingsregels.

6.2 Bestemmingen

Verkeer (V)

Binnen deze bestemming is onder meer ruimte voor voorzieningen zoals verkeer, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven.

Aan de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huisverbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Op de verbeelding is een zone aangegeven waar een beperkte bebouwingsmogelijkheid geldt. Het betreft de voortuinen, waar slechts erf- en terreinafscheidingen en tuinmeubilair zoals pergola's en vlaggenmasten zijn toegestaan. Met ontheffing zijn wel uitbouwen als erkers in deze zone toegestaan.

Tuin (T)

De gronden voor de voorgevel van de woningen zijn bestemd als tuin. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen. Tevens is hierin onder voorwaarden een uitbreiding van de woning toegestaan.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de hier geldende woonbestemming, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de diverse beleidsnota's wordt het intensief bebouwen van gronden binnen reeds verstedelijkt gebied gestimuleerd. Verder wordt gesteld dat stedelijke functies zoals wonen, werken, maar ook voorzieningen zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bebouwde kom thuishoren.

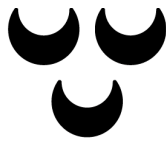
Met het voorliggend wijzigingsplan wordt een nadere invulling gegeven aan de binnen het vigerend bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' ingezette ruimtelijke ontwikkeling van de locatie aan de Vrachelsedijk. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend wijzigingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk en provinciaal beleid, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de maatschappelijke wens en noodzaak tot stedelijke inbreiding binnen de kaders van de woningbouwbehoefte.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oosterhout is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat alle schade voortvloeiend uit deze ontwikkeling voor rekening zal komen van de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Bijlage

Selectiebesluit archeologie Plangebied Vrachelsedijk 13a – 15a
Oosterhout NB, d.d. 21 november 2011.



gemeente **Oosterhout**

**Selectiebesluit archeologie
Plangebied Vrachelsedijk 13a – 15a
Oosterhout NB**

Opsteller(s)	Naam	Afdeling/bedrijf	Datum	Paraaf
	C. Rodenburg	Beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie, Gemeente Oosterhout, Afdeling STo	21-11-2011	