

gemeente

Oosterhout

BEKENDMAKING VASTSTELLINGSPROCEDURE

BESTEMMINGSPLAN “VRACHELEN / KROONEILAND” en

Ontheffing voor hogere grenswaarden (ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh))

Vastgesteld bestemmingsplan “Vrachelen/Krooneiland”

Ontheffing hogere grenswaarden Veekestraat tussen 10 en 14 en Zandoogje

Burgemeester en wethouders van Oosterhout maken bekend, dat voor het gebied Vrachelen/Krooneiland een bestemmingsplan is vastgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is naast het bestemmingsplan zelf ook een ontheffing hogere grenswaarden wegverkeer vastgesteld.

Bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening ligt het vastgestelde bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland en het besluit met de hierbij behorende stukken ter inzage.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op woonwijken Vrachelen 1, Vrachelen 2, Vrachelen – Centrumgebied (met uitzondering van een locatie aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan, bekend als Bayenslocatie), de Vlindervallei (Vrachelen 3) en het gebied van het Krooneiland (gebied ten zuiden van de Wilhelminalaan, met als hoofdontsluiting de weg Vlaggeschip).

Het bestemmingsplan regelt voornamelijk de bestaande situatie, voorziet deze van een moderne juridische regeling en vervangt meerdere bestemmingsplannen, die voor het merendeel inmiddels ouder zijn dan 10 jaar.

Ontheffing hogere grenswaarden Veekestraat tussen 10 en 14 en Zandoogje.

Voorts is met toepassing van artikel 83 van de Wet Geluidhinder ontheffing verleend voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde (48dB) ter plaatse van Veekestraat tussen 10 en 14(maximaal 49,7dB) en ter plaatse van Zandoogje (maximaal 54,0 dB) Genoemde **besluiten ontheffing hogere grenswaarden** met bijbehorende stukken liggen eveneens ter inzage.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aangebracht in dat bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland ten opzichte van het ontwerpplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Ter inzage legging:

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan en de verleende ontheffing hogere grenswaarden wegverkeer, met besluiten en de hierbij behorende stukken, liggen **met ingang van donderdag 3 juni 2010** gedurende **zes weken**, voor eenieder ter inzage bij het informatiecentrum in het stadhuis, Slotjesveld 1 te Oosterhout. Tevens kunnen alle stukken ook geraadpleegd worden op de website van de gemeente www.oosterhout.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Mogelijkheid indiening beroep:

Een belanghebbende kan gedurende de termijn van ter inzage legging (**dus tot en met 14 juli 2010**) tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Vrachelen/Krooneiland en/of tegen de verleende ontheffing hogere grenswaarden wegverkeer Veekestraat tussen 10 en 14 en Zandoogje **schriftelijk beroep** instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Ten aanzien van het ongewijzigd vastgestelde gedeelte van het bestemmingsplan- c.q. de verleende ontheffing hogere grenswaarden kan **geen beroep** worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze overeenkomstig art. 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening c.q. artikel 83 van de Wet geluidhinder bij de gemeenteraad resp. het college van burgemeester en wethouders naar voren heeft gebracht.

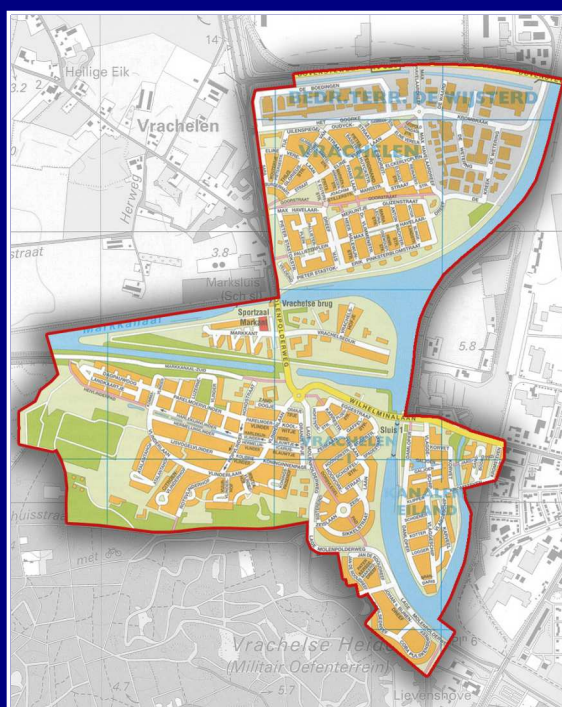
Naast het instellen van beroep kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan tevens een **verzoek om voorlopige voorziening** bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking, totdat op dat verzoek is beslist.

Oosterhout, 2 juni 2010.

BESTEMMINGSPLAN VRACHELEN/KROONEILAND

GEMEENTE OOSTERHOUT



Gemeente Oosterhout

Bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Verbeeldingen schaal 1:1.000/1:5.000

projectgegevens:
TOE02-OOS00025-01B
REG02-OOS00025-01B
TEK02-OOS00025-01A
TEK02-OOS00025-11A
SVB02-OOS00014-03A

Rosmalen, april 2010

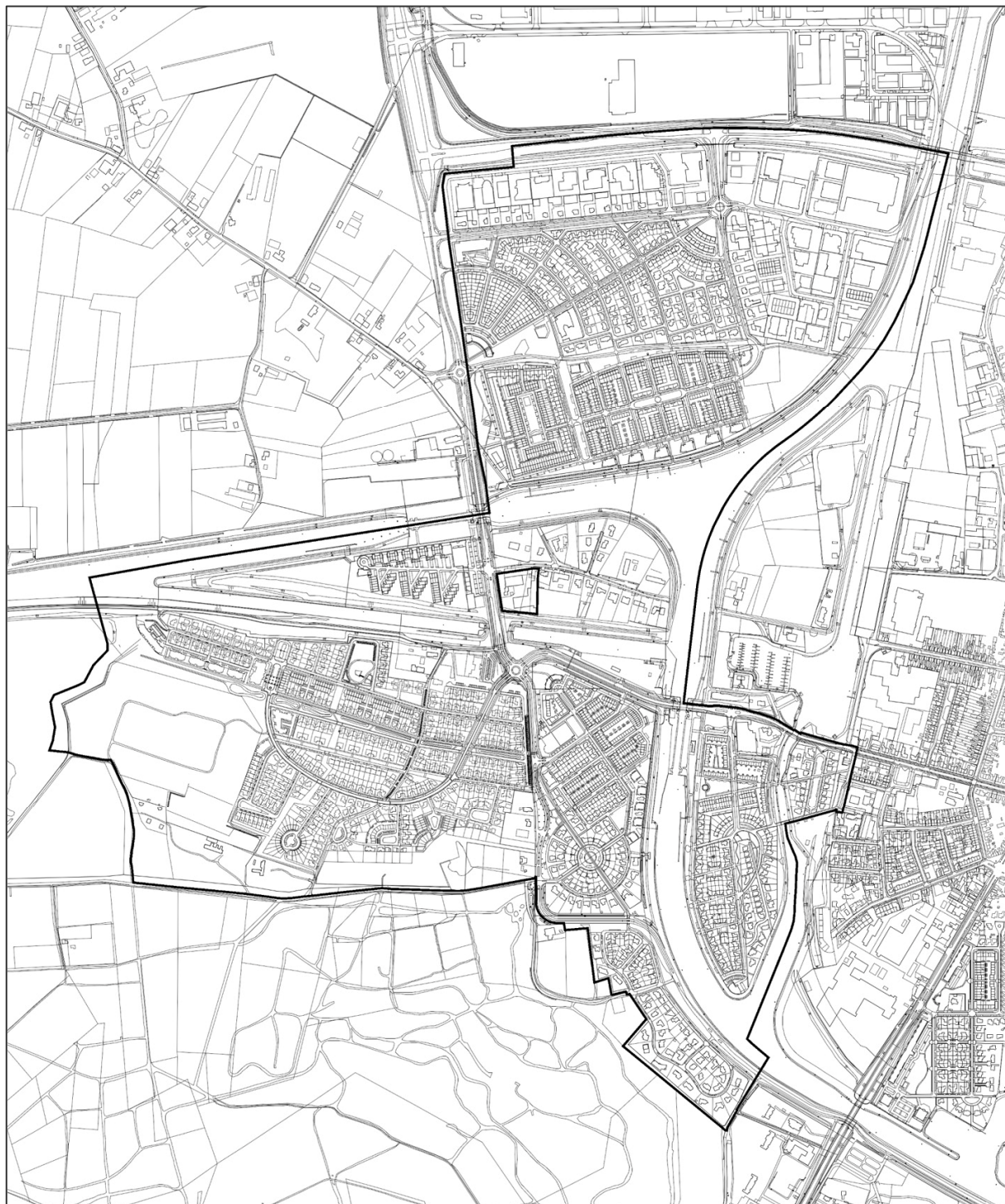
Vastgesteld: 20 april 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	5
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	12
2.3	Cultuurhistorische en archeologische waarden	22
3	BELEID	25
3.1	Bovengemeentelijk beleid	25
3.2	Gemeentelijk beleid	29
4	ONTWIKKELINGEN	39
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	41
5.1	Bodem	41
5.2	Water	41
5.3	Geluid	42
5.4	Luchtkwaliteit	42
5.5	Flora en fauna	43
5.6	Archeologie	43
5.7	Externe veiligheid	43
5.8	Bedrijven en milieuzonering	44
5.9	Kabels en leidingen	44
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Het juridische plan	45
6.2	Bestemmingen	45
7	HANDHAAFBAARHEID	51
8	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.2	Economische uitvoerbaarheid	53

Bijlagen:

- Bijlage 1: Commentaarnota overleg en eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland
- Bijlage 2: Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' en raadsbesluit omtrent vaststelling



Plangrens bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland'

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

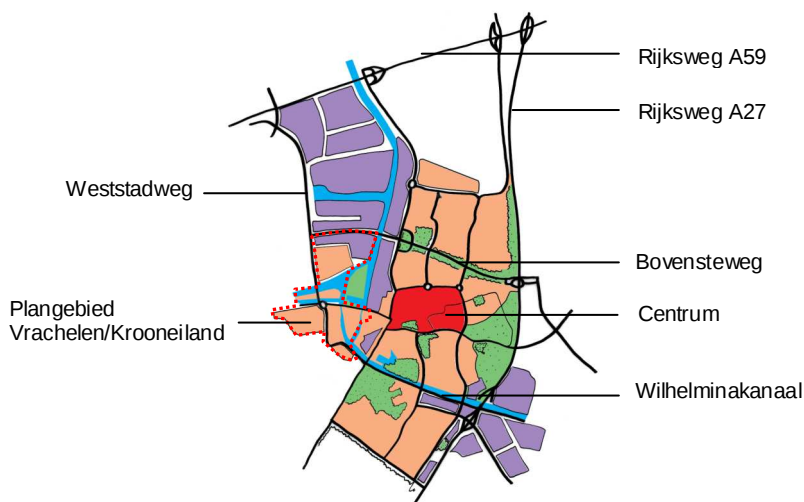
De gemeente Oosterhout heeft besloten om de bestemmingsplannen in het binnenstedelijk gebied van Oosterhout en van de kerkdorpen Dorst, Den Hout en Oosteind in de komende periode te actualiseren en digitaliseren.

De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer grotere bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen weer overzicht en uniformiteit en daardoor een (zowel voor het ambtelijk apparaat als de burger) beter werkbare en handhaafbare situatie.

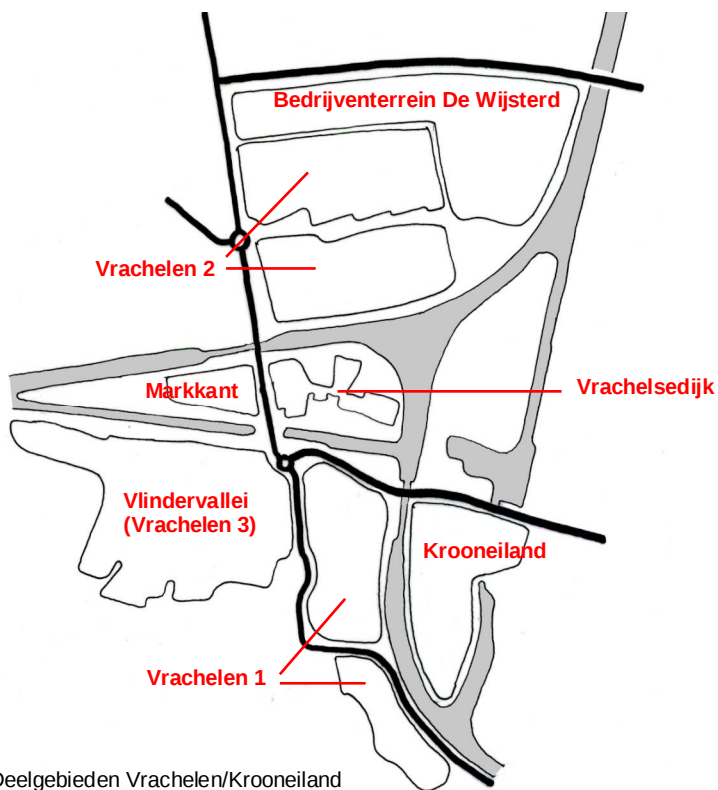
Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van planologische regelingen die weer up-to-date zijn en waarmee wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen. In dat kader hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout in oktober 2004 de eerste versie van het boek 'Handleiding voor het vervaardigen van analoge en digitale bestemmingsplannen' vastgesteld. In 2006 heeft een actualisering van het handboek plaatsgevonden. Het Handboek 2006 is, in combinatie met de systematiek van de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP 2006), uitgangspunt voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied Vrachelen/Krooneiland een conserverend karakter. Ontwikkelingen waarvoor reeds vrijstelling en/of vergunning is verleend, zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast worden vier nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



Schematische weergave Oosterhout met aanduiding plangebied



Deelgebieden Vrachelen/Krooneiland



Plangebied Vrachelen/Krooneiland

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied Vrachelen/Krooneiland ligt aan de westzijde van Oosterhout en wordt doorsneden door het Wilhelminakanaal en het Markkanaal. Het plangebied bestaat uit de woonbuurten Vrachelen 1 en 2, de Vlindervallei (Vrachelen 3), het Krooneiland en het bedrijventerrein De Wijsterd. Daarnaast liggen het centrumgebied van Vrachelen (Markkant) en het woongebied rond de Vrachelsedijk binnen het plangebied. De herontwikkelingslocatie Bayens, op de hoek van de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan en de Vrachelsedijk, maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. De groene randzone rond Vlindervallei (Vrachelen 3) ligt wel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 210 ha.

De wijk Vrachelen is de meest recente uitbreidingslocatie van Oosterhout en is gerealiseerd vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw. Het bedrijventerrein De Wijsterd is in dezelfde periode gerealiseerd. Momenteel worden de laatste woningen in de woonbuurt Vlindervallei gebouwd, waarna zal worden gestart met de ontwikkeling van De Contreie (Vrachelen 4 en 5, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). De woningen op het Krooneiland dateren uit het begin van de jaren 90. Op enkele plaatsen in het plangebied, met name in het woongebied rond de Vrachelsedijk, zijn oudere woningen aanwezig.



Luchtfoto plangebied

Het Markkanaal en het Wilhelminakanaal verdelen de wijk in een aantal deelgebieden. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein De Wijsterd en de woonbuurt Vrachelen 2. Dit deelgebied wordt in het noorden begrensd door de Bovensteweg, in het oosten en zuiden door het Wilhelminakanaal en in het westen door de Weststadweg.

Centraal in het plangebied ligt de woonbuurt Markkant, waar naast woningen ook detailhandel voorkomt. Dit woongebied ligt ingeklemd tussen twee takken van het Markkanaal. In het oosten wordt Markkant begrensd door de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan, het verlengde van de Weststadweg. Ten oosten van de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan ligt een kleinschalig woongebied rondom de Vrachelsedijk. Dit deel van het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door het Wilhelminakanaal.

In het zuidelijk deel van het plangebied liggen de woonbuurten Vrachelen 1 en Vlindervallei en de groene randzone aan de west- en zuidzijde van Vlindervallei. Deze woonbuurten worden in het noorden en oosten begrensd door het Markkanaal en het Wilhelminakanaal. Ten zuiden en westen van dit deelgebied ligt het bosgebied van de Vrachelse Heide. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Pannenhuisstraat. Ten oosten van Vrachelen 1 ligt het Krooneiland, dat in het westen, zuiden en oosten wordt begrensd door het Wilhelminakanaal. In het noorden grenst het Krooneiland aan de Wilhelminalaan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren acht bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen die grotendeels een ontwikkelingsgericht karakter hebben. Nu de laatste woningen in Vlindervallei zijn gerealiseerd, is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan dat met name is gericht op beheer van de huidige situatie. In de hierna volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplannen	Vaststelling Raad	Goedkeuring G.S.
Krooneiland	02-07-1991	15-10-1991
Vrachelen fase 1	26-05-1992	23-12-1992
Vrachelen fase 2	20-12-1994	06-03-2001
Onderwijsterrein Zeislaan	05-09-1995	02-01-1996
Vrachelen fase 3	01-07-1997	11-02-1998
Mariken van Nimwegenstraat-Elkerlycplein	27-04-1999	28-06-1999
Vrachelen centrumgebied	06-07-1999	08-02-2000
Vrachelen 3 ^e fase, gedeelte randzone	13-12-2005	01-08-2006

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Daarnaast worden de cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied belicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 worden de nieuwe ontwikkelingen toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische aspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

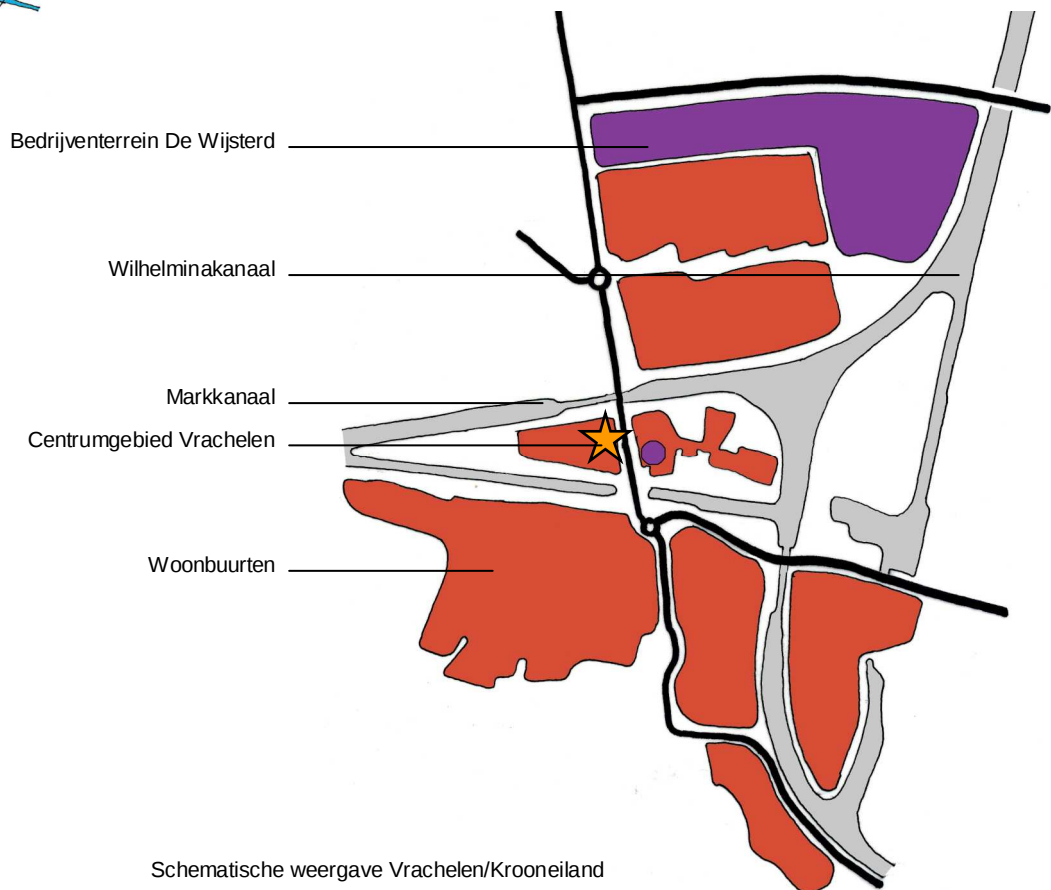
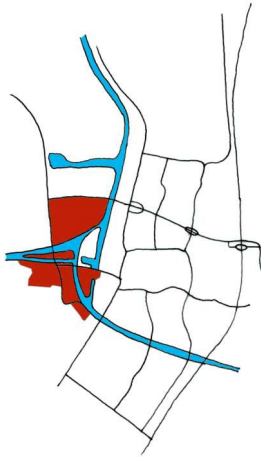
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied

De bebouwing in de wijk Vrachelen en op het Krooneiland heeft overwegend een woonfunctie. Bedrijven zijn geconcentreerd op bedrijventerrein De Wijs-terd, in het noorden van het plangebied.

In het deelgebied Markkant, dat centraal in het plangebied ligt, bevindt zich het centrumgebied van Vrachelen. Hier zijn een supermarkt en enkele andere niet-woonfuncties, zoals een snackbar en een sporthal, gesitueerd. De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied bestaan met name uit een drietal basisscholen, verdeeld over de buurten Vrachelen 1 en 2 en Vlinder-
vallei, een kinderdagverblijf in Vrachelen 1 en een medisch centrum in Vrachelen 2.



Schematische weergave Vrachelen/Krooneiland

Wonen

De woningen op het Krooneiland en in Vrachelen zijn grotendeels gebouwd vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw. Het plangebied bestaat uit een aantal planmatig opgezette woonbuurten die elk een eigen interne structuur hebben. De woonbebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in verschillende typologieën, afgewisseld met gestapelde woningen. Gestapelde woningbouw komt met name voor op markante punten in de stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld op kruisingen van de hoofdwegen) en langs het water van het Markkanaal en het Wilhelminakanaal.

Er zijn opvallende verschillen tussen de woontypologieën in de verschillende buurten. Zo bestaat het zuidelijk deel van Vrachelen 1 uitsluitend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, terwijl het zuidelijk deel van Vrachelen 2 volledig bestaat uit gestapelde en aaneengebouwde woningen. Andere buurten kennen een sterkere menging van woningtypes.

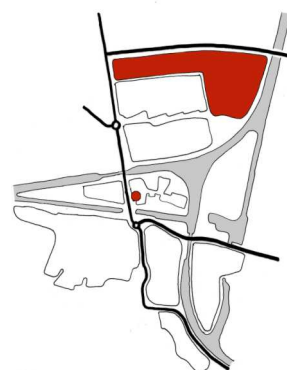
Naast de planmatig gerealiseerde woonbuurten van Vrachelen en het Krooneiland komt, centraal in het plangebied, een afwijkend woongebied voor. Dit woongebied, dat is gesitueerd rond de Vrachelsedijk, bestaat uitsluitend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, die zijn gerealiseerd in een lossere structuur dan in de omringende woonbuurten. In tegenstelling tot de wijk Vrachelen en het Krooneiland, die in een relatief korte periode gerealiseerd, komen in dit deel van het plangebied oudere en meer recente woningen naast elkaar voor.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied geconcentreerd op het bedrijventerrein De Wijsterd, langs de noordelijke grens van het plangebied. Op deze locatie is een bedrijvenstrook gesitueerd, die een buffer vormt tussen de woongebieden van Vrachelen en de zwaardere bedrijvigheid op industrieterrein Weststad, ten noorden van het plangebied. De bedrijven die op De Wijsterd zijn gevestigd, hebben over het algemeen een representatieve uitstraling.

Langs de Bovensteweg, die een belangrijke rol speelt in de ontsluitingsstructuur van Oosterhout en de westelijke toegangsweg van de stad vormt, zijn bedrijven met een hoogwaardige uitstraling gevestigd. In het oog springend is de concentratie van autoshowrooms die hier aanwezig is. Daarnaast is hier een aantal bedrijfs- en kantoorpanden gevestigd.

In het oostelijk deel van De Wijsterd zijn met name bedrijfshallen aanwezig, afgewisseld met bedrijfsverzamelgebouwen. Veel van de bedrijven hebben naast een bedrijfshal ook een kantoorgedeelte, waardoor het bedrijventerrein een hoogwaardige uitstraling heeft. De wat grootschaligere (en minder representatieve) bedrijven zijn aan de oostzijde van het bedrijventerrein gesitueerd.



Bedrijventerrein De Wijsterd



Bedrijfswoningen aan Het Goorke

Aan de buitenranden van De Wijsterd (langs de Bovensteweg en aan het Wilhelminakanaal) zijn uitsluitend bedrijven gevestigd. Langs de binnenrand (grenzend aan Vrachelen 2) is, als overgang tussen de woonbuurten en de bedrijvigheid, een zone met kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met bedrijfswoningen gesitueerd. Deze bedrijvigheid bestaat uit kleinere bedrijfshallen, die achterop de percelen staan. Aan de voorzijde van de percelen staan bedrijfswoningen, zodat sprake is van een geleidelijke overgang tussen de woningen in Vrachelen en de bedrijvigheid op De Wijsterd.

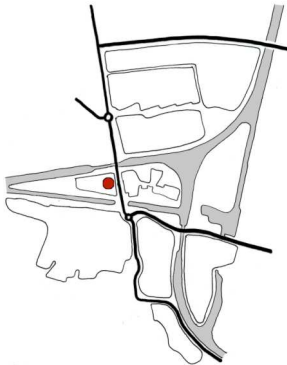
Op de hoek van de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan en de Vrachelsedijk is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Voor het perceel van dit bedrijf is herontwikkeling naar een woonfunctie beoogd.

Deze herontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

In de woonbuurten is verder slechts beperkt sprake van bedrijvigheid. Op enkele locaties in het plangebied komt bedrijvigheid aan huis voor. Het betreft kleinschalige bedrijfsactiviteiten die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Verder zijn in de woongebieden geen bedrijven aanwezig.

Detailhandel

Detailhandel komt uitsluitend voor in het centrumgebied aan de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan. Tussen deze weg en de woningen in Markkant is een strook met bebouwing aanwezig, waarin verschillende niet-woonfuncties zijn gevestigd. Op deze locatie is een supermarkt aanwezig, die een functie heeft voor het hele plangebied. Voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen zijn de inwoners van Vrachelen en het Krooneiland verder aangewezen op het Oosterhoutse stadscentrum en de wijkwinkelcentra Arkendonk en Zuiderhout.



Horeca

In het plangebied is slechts zeer beperkt horeca aanwezig. In het centrumgebied is een snackbar gevestigd. Verder komen geen zelfstandige horecavoorzieningen voor. Wel is, net buiten de begrenzing van het plangebied, een horecagelegenheid aanwezig in het bosgebied van de Vrachelse Heide.



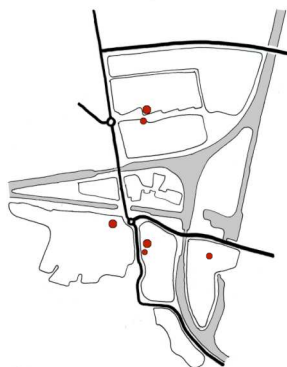
Detailhandel in het centrumgebied



Kinderdagopvang in Vrachelen 1

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn drie basisscholen aanwezig, verdeeld over de drie woonbuurten van Vrachelen: basisschool De Pionier in Vrachelen 1, basisschool De Meander in Vrachelen 2 en een tijdelijke basisschool in Vlindervallei. Deze tijdelijke school zal met het gereedkomen van een brede school in De Contreie (Vrachelen 4/5) in die school worden opgenomen. Verder is in Vrachelen 2 voorzien in een kinderdagopvang. Ook aan de Korvet is een kinderdagverblijf gevestigd.



In Vrachelen 2 is een gezondheidscentrum gevestigd, waar verschillende instellingen en praktijken op het gebied van gezondheidszorg zijn geclusterd. In het gezondheidscentrum zijn onder meer een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk en een apotheek opgenomen.

Sportvoorzieningen

In het plangebied zijn geen buitensportvoorzieningen aanwezig. Wel is op het noordelijk deel van het Krooneiland een sportschool gevestigd. In het centrumgebied staat een sporthal.

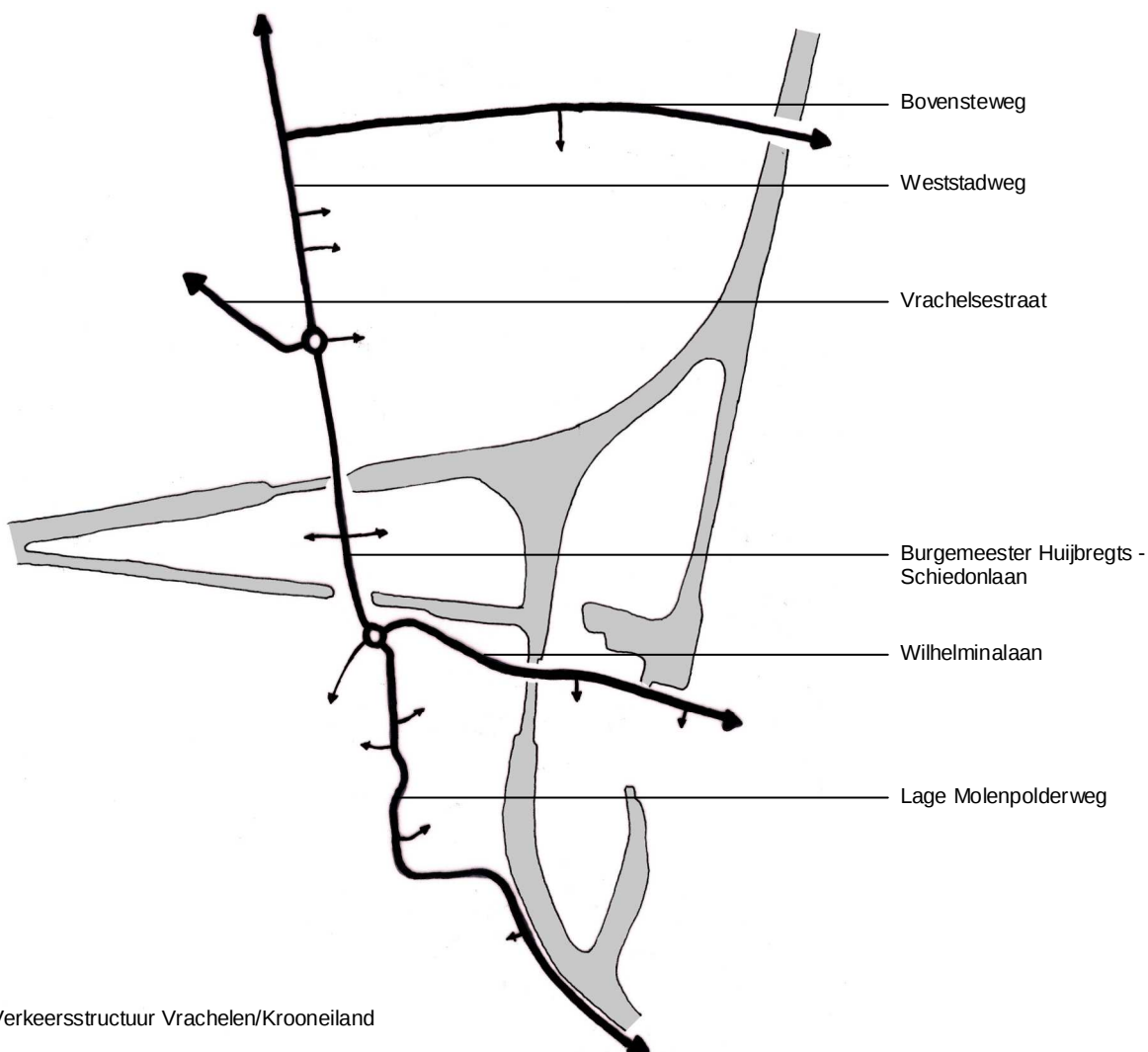
2.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied worden alle verkeersruimten en groene ruimten in het plangebied verstaan. In deze paragraaf wordt eerst de verkeersruimte toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

De verkeersstructuur van Vrachelen bestaat uit een aantal stroomwegen, die de woon- en werkgebieden in het plangebied verbinden met het Oosterhoutse stadscentrum en de snelwegen rond de stad. Vanwege de ligging ten westen van het Wilhelminakanaal is het aantal verbindingen met de overige (woon)gebieden in Oosterhout beperkt.

De verschillende woongebieden in Vrachelen zijn bereikbaar vanaf de Bovensteweg, de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan, de Wilhelminalaan en de Lage Molenpolderweg. In noordelijke richting vormt de Weststadweg een directe verbinding richting Made en de A59. Vanaf de rotonde ter hoogte van Vrachelen 2 loopt de Vrachelsestraat in westelijke richting naar Den Hout.



Verkeersstructuur Vrachelen/Krooneiland

Direct ten noorden van Vrachelen sluit de Weststadweg aan op de Bovensteweg, die één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Oosterhout is en in oostelijke richting een verbinding vormt met de A27. Vanaf de Bovensteweg is bedrijventerrein De Wijsterd toegankelijk, waardoor dit bedrijventerrein direct ontsloten is op de hoofdwegenstructuur van Oosterhout.

Een tweede verbinding in oostelijke richting wordt gevormd door de Wilhelminalaan. Deze straat leidt vanaf de kruising met de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Lage Molenpolderweg, die is vormgegeven als rotonde, direct naar het centrum van de stad. Het Krooneiland is, vanwege de ligging tussen twee takken van het Wilhelminakanaal, uitsluitend bereikbaar via twee woonstraten die aansluiten op de Wilhelminalaan.



Lage Molenpolderweg



Wilhelminalaan

Op grond van het mobiliteitsplan (zie paragraaf 3.2.3) kan onderscheid worden gemaakt in wegen die behoren tot het verkeersgebied en wegen die behoren tot het verblijfsgebied. Langs de wegen in het plangebied die als verkeersgebied zijn aangemerkt (Lage Molenpolderweg, Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan, Weststadweg, Bovensteweg en Wilhelminalaan) zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Daarnaast wordt zowel Vrachelen 1 als Vrachelen 2 doorkruist door een vrijliggende fietsroute. Op het Krooneiland is voor fietsers een extra oversteekmogelijkheid van de afgesloten tak van het Wilhelminakanaal aanwezig. In de verschillende woonbuurten maken fietsers verder gebruik van de rijbaan.



Vrijliggend fietspad langs Lage Molenpolderweg



Vrijliggende fietsroute Vrachelen 1

Vrachelen is voor wat betreft het openbaar vervoer aangewezen op de buurtbus. Er loopt geen reguliere busverbinding door het plangebied. De buurtbus verbindt Vrachelen met Made en het busstation in Oosterhout. Vanaf dit busstation rijden bussen richting onder meer Utrecht en (de treinstations in) Breda en Tilburg.

Openbaar groen/speelplekken

In het plangebied wordt de groenstructuur op wijkniveau met name gevormd door de aanwezigheid van het Markkanaal en het Wilhelminakanaal, met groen ingerichte taluds. Daarnaast wordt de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Lage Molenpolderweg op veel plaatsen aan weerszijden begeleid door groene buffers tussen de weg en de woningen. Verder zijn op het niveau van de wijk geen structuurbepalende groene plekken aanwezig. In het westen grenst het plangebied aan de Vrachelse Heide: een bosgebied dat een recreatieve functie vervult voor heel Oosterhout.



Vrachelse Heide met zicht op Vrachelen 3



Zijtak Wilhelminakanaal

Wel kent iedere woonbuurt een eigen groenstructuur, die in veel gevallen een belangrijke rol speelt in de ruimtelijke structuur en de beleving van de buurten. Zo worden de twee deelgebieden van Vrachelen 2 gescheiden door een brede groene buffer waarin een fietspad ligt. Ook het vrijliggende fietspad in Vrachelen 1 wordt begeleid met groen. In de Vlindervallei zijn, op de grens tussen de woonbuurt en de Vrachelse Heide, groen ingerichte hofjes aanwezig. In deze buurt speelt het groen daarnaast een belangrijke rol bij de opvang en infiltratie van regenwater. Op het Krooneiland is, naast de groene oevers die de woonbuurt omgeven, een centrale groene zone aanwezig.

Binnen de woonbuurten zijn daarnaast op een aantal plaatsen groene plekken aanwezig, die zijn ingericht als speelruimte.

Randzone Vlindervallei (Vrachelen 3)

De randzone ten zuiden en westen van de Vlindervallei bestaat voornamelijk uit bosgebied. De Randzone is te verdelen in drie gebieden: het Defensiebosje ten westen van de Vlindervallei, de bufferzone aan de randen van de woonwijk, en de ecologische verbindingszone in het noordwestelijk deel van het plangebied. In het bosgebied ten zuiden van de Vlindervallei, aan de Pannenhuisstraat, bevindt zich een zone waarin bebouwing aanwezig is, in de vorm van vier recreatiewoningen en de bebouwing van de kamphuizen Ahoy en De Singel (inmiddels gesloopt). Aan de zuidzijde van het Defensiebosje is grasland te vinden. Een deel van deze graslanden wordt benut voor sport- en spelactiviteiten door gebruikers van het kamphuis Ahoy. Aan de noordzijde van het Defensiebosje ligt een strook akkerland.

Voor de randzone is door BTL Planburo een inrichtings- en beheersvisie opgesteld waarin voorstellen zijn gedaan ten aanzien van de inrichting en het beheer van het gebied. Deze inrichtings- en beheersvisie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Vrachelen 3^e fase, gedeelte randzone'. De juridische regeling uit dit bestemmingsplan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Defensiebosje

Het Defensiebosje bestaat op dit moment uit akker, grasland en bos. In de randen van het Defensiebosje zal dit aanwezige kleinschalige culturele karakter behouden en versterkt worden, waarbij met name ingezet wordt op de afwisseling van bos en door bos omsloten grasland. Het aanwezige pad in het Defensiebosje zal behouden blijven, zowel voor de bereikbaarheid van de graslanden als voor extensieve recreatie. Om te voorkomen dat recreanten uit het woongebied een eigen route zoeken naar het bosgebied, kan er een informele verbinding met de bestaande padenstructuur gemaakt worden.

Ter Aalsterplas

De waterrand van de Ter Aalsterplas zal ingericht worden ten behoeve van de natuur. Dit betekent dat een natuurlijke oeverzone gecreëerd zal worden met een geschikt woon- en leefklimaat voor water- en oeverplanten, watervogels, amfibieën en libellen. In deze zone zullen geen paden gerealiseerd worden teneinde de rust in het gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

Bufferzone

De bufferzone dient om een afstand te creëren tussen de Vlindervallei en het bosgebied Vrachelse Heide en het Defensiebosje, waarbij de zone zodanig wordt ingericht dat recreatiemogelijkheden worden uitgesloten, teneinde de rust in het bosgebied zoveel mogelijk te kunnen waarborgen. Uit onderzoek is gebleken dat een zone van circa 75 meter voldoende is om de rust in het bosgebied te kunnen waarborgen. Uit onderzoek is verder gebleken dat van deze zone circa 25 meter benut kan worden voor de tuinen van de woningen, mits er in deze zone geen bebouwing wordt gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de inrichting van de bufferzone is het zoveel mogelijk instandhouden van de aanwezige waarden en het aansluiten van de verdere inrichting op deze aanwezige waarden. Belangrijk kenmerk van de aanwezige waarden is een vervlechting van natuurwaarden en cultureel grondgebruik. Er zal derhalve niet gestreefd worden naar wildernis en oernatuur, maar naar een landschap met natuurlijke en halfnatuurlijke biotopen, zoals bossen, houtwallen en grasland. Van belang is het creëren van kleinschalige open ruimten tussen de tuinen van het woongebied en het bosgebied. In deze open ruimten kan een bosrandmilieu gecreëerd worden waar verschillende diersoorten kunnen foerageren waarbij het accent ligt op de doelsoorten kleine ijsvogelvinder en groene specht. De breedte van circa 75 meter is voldoende om een potentieel leefgebied voor deze doelsoort te vormen. Om te voorkomen dat mensen en huisdieren de bufferzone zullen betreden en om een natuurlijke begrenzing van de tuinen te waarborgen is uitgangspunt dat buiten de uit te geven gronden een houtwal geplaatst wordt en op de perceelsgrens een hekwerk met een open structuur waar mensen en huisdieren niet langs kunnen, zodat zij de rust in de bufferzone niet kunnen verstoren, maar waar kleine dieren wel kunnen passeren. Aan de tuinzijde van dit hekwerk zal een gedoornde haag geplant worden. Een voetpad door de bufferzone achter de tuinen is vanuit de ecologische doelstellingen niet gewenst.

Op de perceelsgrenzen tussen de tuinen zullen beukenhagen aangelegd worden. In de winter houden beukenhagen hun blad waardoor het hele jaar door de erfafscheiding dicht zal zijn. Het neerzetten van andere (dichte) erfafscheidingen wordt daardoor overbodig waardoor ook tussen de tuinen een natuurlijke erfafscheiding gewaarborgd kan worden.

Ecologische verbindingzone

Een deel van het plangebied maakt deel uit van een ecologische verbinding tussen de Vrachelse Heide en uiteindelijk De Biesbosch. Ook in het 'Beheers- en begrenzingsplan De Mark' van de provincie Noord-Brabant is een indicatieve aanduiding aangegeven ten behoeve van een ecologische verbindingzone. De gemeente acht het derhalve van belang om rekening te houden met het behoud en de versterking van een ecologische verbindingzone in het onderhavige plangebied tussen het Markkanaal en de Vrachelse Heide.

De ecologische verbindingzone bestaat uit een droge zone. Het gebied zal ingericht worden voor de migratie van de doelsoorten kleine ijsvogelvlieder en groene specht. De zone zal ingericht worden als schraal grasland met daarin enkele loofbosjes. Deze bosjes kunnen dienen als stapstenen voor zoogdieren en insecten. De bosjes zullen bestaan uit één of meer overstaanders omgeven door struweel. Hierdoor ontstaan structuurrijke gradiënten, oplopend van grasland, ruigte en struweel naar bos en bomen.

In de ecologische verbindingzone dient het recreatief gebruik zoveel mogelijk beperkt te worden om de rust in dit gebied te waarborgen. Dit betekent dat in deze zone geen ruimte gecreëerd wordt voor (extensieve) recreatie. Bovendien zal de oostkant van de Ter Aalsterplas niet ingericht worden ten behoeve van recreatief gebruik. Teneinde de verbindingzone af te scherm van de bebouwing zal een laag te houden struweel aangelegd worden aan de rand van de ecologische verbindingzone. Enerzijds biedt de aanleg van een struweel kansen voor de migratie van kleine zoogdieren en anderzijds biedt struweel, dat minder hoog en massief is als houtwallen, de mogelijkheid om het zicht vanuit de appartementen op de Ter Aalsterplas te behouden. Daarnaast zal een hekwerk geplaatst worden om de ecologische functie van de verbindingzone te beschermen.

De gronden behorende bij kamphuis Ahoy zullen hoofdzakelijk een functie voor natuur krijgen. Daarnaast zal ruimte geboden worden voor het gebruik voor sport- en spelactiviteiten van kamphuis Ahoy. Uitgangspunt is het behouden van de open structuur van de gronden als aanvulling op de aangrenzende natuurwaarden. Het bebouwen en verharderen van deze gronden is dan ook niet toegestaan.

De uitgangspunten van de inrichtings- en beheersvisie zijn/worden verder uitgewerkt in een inrichtingsplan en een beheerplan.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

2.2.1 Structuur van de wijk

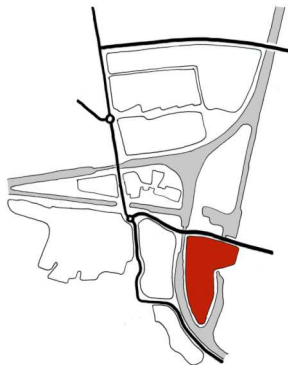
De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Met de toenemende woningbehoefte in de 20^e eeuw ontstond de behoefte aan grotere woongebieden. Na het gereedkomen van de eerste woonbuurten ten zuiden van het centrumgebied (Slotjes), de uitbreidingswijk Oosterheide ten zuiden van het stadscentrum en de wijk Dommelbergen ten noorden daarvan is woningbouw gerealiseerd op het Krooneiland en in Vrachelen.



Verkeer en groen woonbuurten

Een aantal cultuurhistorische lijnen is opgenomen in de structuur van de woonbuurten. Zo vormt het historische tracé van Goorstraat, die op het kaartbeeld van rond 1900 duidelijk herkenbaar is, de scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Vrachelen 2. De Hondstraat, die historisch gezien een verbinding vormde tussen de Vrachelsestraat en de Vrachelse Heide, is opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor de Vlindervallei. In Vrachelen Centrumgebied vormt de Vrachelsedijk een belangrijke historische route van Oosterhout naar Den Hout. In andere woonbuurten zijn geen cultuurhistorische elementen meer aanwezig. Zo zijn Vrachelen 1 en het Krooneiland opgezet volgens een strak geometrisch patroon, waarin oude structuren en lijnen niet langer aanwezig zijn.

De woonbuurten vormen aparte eenheden binnen de overkoepelende structuur van Vrachelen. Functioneel gezien verschillen de woonbuurten niet wezenlijk van elkaar. Ruimtelijk gezien kennen zij echter elk een eigen structuur. Hieronder worden de verschillende woonbuurten kort beschreven.



Krooneiland

Het Krooneiland wordt aan drie zijden omringd door het Wilhelminakanaal. Aan de noordzijde wordt de woonbuurt begrensd door de Wilhelminalaan, die in oostelijke richting een verbinding vormt met het stadscentrum en in westelijke richting met de woongebieden van Vrachelen. Ten oosten van het eigenlijke eiland is een klein woongebied gesitueerd, dat deel uitmaakt van de woonbuurt Krooneiland. Vanuit het Krooneiland sluiten twee woonstraten aan op de Wilhelminalaan: het Vlaggeschip dat centraal door het Kanaaleiland loopt en de Kromsteven die het oostelijke woongebied (en via dit woongebied het eiland) ontsluit.

Het Vlaggeschip mondt centraal op het Kanaaleiland uit in een groene openbare ruimte. Hierdoor heeft de woonbuurt een groen hart, dat via de groene berm van het Vlaggeschip uitloopt richting de kop van het eiland. Rond dit groene hart zijn woningen gesitueerd in een halve boog. Op het Krooneiland zijn met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig. In het noordelijk deel van het Krooneiland zijn aangegebouwde woningen gesitueerd. Een gedeelte van deze woningen is gesitueerd rond een driehoekige openbare ruimte, die is ingevuld met een waterpartij. Vanuit deze groene ruimte, die in oostelijke richting wordt voortgezet in een langzaam verkeersroute, is een zichtlijn aanwezig richting het Wilhelminakanaal. Centraal in de pleinachtige ruimte bevindt zich, aan de rand van de waterpartij, een bijzonder vormgegeven vrijstaande woning.



Woningen langs Wilhelminakanaal



Appartementengebouw op kop Krooneiland

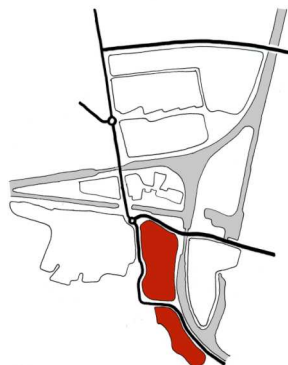
De woningen aan de westzijde van het Kanaaleiland zijn georiënteerd op het Wilhelminakanaal en vormen een bebouwingsfront langs het water. Op de kop van het eiland is een bebouwingsaccent gesitueerd, in de vorm van een appartementengebouw van 8 bouwlagen. Aan de oostzijde van het Kanaaleiland, waar het eiland grenst aan een zijtak van het kanaal, is een gedeelte van de woningen met de voorzijde en een gedeelte met de achtertuin naar het water gericht. De taluds langs het kanaal hebben een groene inrichting.

Het gedeelte van de woonbuurt ten oosten van de doodlopende tak van het Wilhelminakanaal bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Een beperkt aantal woningen staat aan het water. De meeste woningen zijn gesitueerd rond het Gangboord, een brede woonstraat met een centrale groenvoorziening.

Vrachelen 1

Vrachelen 1 bestaat uit twee gedeelten. Een klein gedeelte van de woonbuurt ligt tussen de Lage Molenpolderweg en de bosrand. Het overige deel van Vrachelen 1 bevindt zich tussen de Lage Molenpolderweg en het Wilhelminakanaal. Dit gedeelte van de buurt wordt in het noorden begrensd door de Wilhelminalaan.

Het noordelijk deel van Vrachelen 1 heeft een geometrische opzet. Het zuidelijk gedeelte van dit gebied is georganiseerd in een cirkelvorm, rond een centrale groene ruimte. Rondom deze cirkelvormige groene ruimte zijn halfvrijstaande woningen gesitueerd. Daarbuiten zijn vrijstaande woningen gesitueerd, die zodanig zijn gesitueerd dat ze de cirkelvorm volgen. Het noordelijk gedeelte van het gebied heeft een strakke, rechthoekige structuur. Hier komen zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen voor. De centrale as door dit gebied wordt aan de Wilhelminalaan beëindigd door een half rond appartementengebouw. Aan het kanaal zijn daarnaast vijf appartemententorens gesitueerd.



Woningen in noordelijk deel Vrachelen 1



De ontsluiting van dit gedeelte van Vrachelen I vindt plaats via de Zeislaan, die op twee punten aansluit op de Lage Molenpolderweg en zowel het zuidelijke (cirkelvormige) deel van de buurt als het noordelijke (rechthoekige) deel doorkruist. Bij de noordelijke aansluiting staat een basisschool. Vanaf de Lage Molenpolderweg loopt een vrijliggend fietspad door de buurt. Dit fietspad doorkruist de cirkelvormige groene ruimte in het zuidelijk deel van de buurt. Delen van de Zeislaan worden begeleid door groen. Daarnaast heeft de woonbuurt een groene rand, die een afscheiding vormt tussen de (tuinen van) woningen en de ontsluitingswegen Lage Molenpolderweg en Wilhelminalaan.

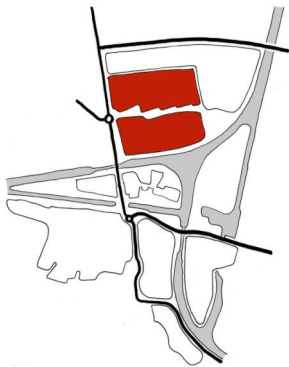


Woningen in zuidelijk deel Vrachelen 1



Het zuidelijk deel van Vrachelen 1 heeft een veel minder strakke structuur dan het noordelijk deel. Hier zijn uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. De woningen zijn gesitueerd rond enkele woonstraten die een bochtig verloop hebben. Op twee plaatsen sluiten deze woonstraten aan op de Lage Molenpolderweg. In de woonbuurt ligt, parallel aan de Lage Molenpolderweg, een vrijliggend fietspad.

De architectuur en massaopbouw van de woningen is bijzonder divers, waardoor de buurt een afwisselend straatbeeld heeft. Het gebied grenst in het westen aan de bossen van de Vrachelse Heide. In de woonbuurt komen geen groenvoorzieningen voor. Wel is tussen de woningen en de Lage Molenpolderweg een strook buffergroen aanwezig.



Vrachelen 2

Vrachelen 2 wordt begrensd door het Wilhelminakanaal, de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg en bedrijventerrein De Wijsterd. De woonbuurt bestaat uit twee gedeelten, die worden gescheiden door een groenstrook met een langzaam verkeersroute. In het noordelijk deel van Vrachelen 2 komen voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Het zuidelijk deel bestaat vrijwel volledig uit aaneengebouwde en gestapelde woningen. In de groenstrook bevindt zich het medisch centrum. De basisschool in het noordelijk deel van Vrachelen 2 grenst aan de groenzone.

Het zuidelijk deel van Vrachelen 2 bestaat ruimtelijk gezien uit twee gedeelten. In het westelijk deel, aan de zijde van de Weststadweg, is 'Het Fort' gesitueerd. 'Het Fort' bestaat uitsluitend uit aaneengebouwde woningen, die in een strakke verkaveling zijn geordend. Beeldbepalend zijn de lange bebouwingswanden en de dichte hoeken van de buitenste rand woningen. Op de hoeken zijn gestapelde woningen gerealiseerd, die een grotere hoogte hebben dan de aaneengebouwde woningen die hieraan zijn vastgebouwd. Hierdoor heeft het bouwblok een gesloten karakter, dat uitsluitend wordt onderbroken door een aantal straten die het binnenterrein toegankelijk maken. Het binnenterrein heeft een groen karakter. Rond de centrale ruimte zijn aaneengebouwde woningen gesitueerd. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de achtertuinen van de woningen in de buitenste rand. Parkeerplaatsen vindt plaats op het binnenterrein en in parkeerkoffers die in de hoeken van 'Het Fort' liggen. Ten westen van 'het fort', in de groene bufferzone tussen de Weststadweg en de bebouwing van Vrachelen 2, staat een historische boerderij, die aan de historische (en inmiddels onderbroken) route Koningsdijk-Vrachelsestraat was gesitueerd.

De structuur van het woongebied ten oosten van 'Het Fort' wordt bepaald door het rechthoekige wegenpatroon. De woonblokken tussen de wegen zijn ingevuld met aaneengebouwde woningen. De Max Havelaardreef, die centraal door dit gebied loopt, kent een verbrede middenberm waarin een groen-/speelvoorziening is opgenomen. De woningen in dit deel van Vrachelen 2 zijn seriematig gebouwd, waardoor de wijk hier een bijzonder strakke uitstraling heeft. Afwijkende elementen zijn het appartementengebouw aan de Max Havelaardreef en de woontorens die in de groenstrook langs het Wilhelminakanaal zijn gesitueerd. Deze zes markante woongebouwen hebben een hoogte van 7 tot 10 bouwlagen en zijn een blikvanger vanaf het kanaal.

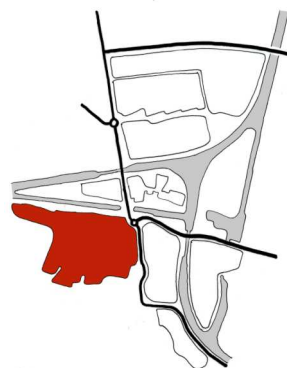
Het noordelijk deel van Vrachelen 2 (het gedeelte ten noorden van de groenzone) grenst in het noorden en oosten aan bedrijventerrein De Wijsterd. De overgang tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein wordt hier gevormd door een strook kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen. In het westen grenst het woongebied aan de Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg. Aan deze zijde van de woonbuurt zijn, aan de rotonde Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg-Vrachelsestraat en aan de kruising Weststadweg-Eline Verelaan, twee appartementengebouwen gesitueerd.

Verder bestaat het noordelijk deel van Vrachelen 2 uit aaneengebouwde woningen in het westelijk deel van de buurt en vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de rest van het gebied. Het gebied kent een strakke geometrische opzet. De Eline Verelaan loopt centraal door het gebied, vanaf het appartementengebouw aan de rotonde Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg-Vrachelsestraat richting de rotonde Het Goorke-Max Havelaardreef. Haaks op deze weg lopen wegen in een half rond patroon.

De woningen zijn gesitueerd langs deze wegen. In deze woonbuurt komt slechts zeer beperkt groenvoorzieningen voor. Het groen in de wijk bestaat met name uit de groen ingerichte voortuinen van de woningen en uit de groenzone tussen beide delen van Vrachelen 2.

Vlindervallei (Vrachelen 3)

De Vlindervallei wordt begrensd door het Markkanaal, de Lage Molenpolderweg en het bosgebied van de Vrachelse Heide. De Vlindervallei is het meest recent gerealiseerde gedeelte van Vrachelen. De ruimtelijke structuur van de woonbuurt wijkt af van de structuur van Vrachelen 1 en 2, in die zin dat de strakke geometrische principes die bepalend zijn voor de structuur van deze buurten, niet het uitgangspunt zijn geweest bij de ontwikkeling van de Vlindervallei. Voor de ontwikkeling van de Vlindervallei zijn de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen bepalend geweest. Bestaande landschappelijke elementen, zoals beplantingselementen en lijnvormige groene structuren, zijn in de stedenbouwkundige opzet opgenomen en vormen verbindingen met de omgeving. Ook de Hondstraat, de historische verbinding tussen de Vrachelsestraat en het bos- en heidegebied, is in de structuur opgenomen en heeft een functie als route voor langzaam verkeer tussen de Kanaaldijk en het bosgebied.



De Vlinderlaan vormt de belangrijkste ontsluitingsstraat van de Vlindervallei. Deze weg loopt vanaf de rotonde aan de Lage Molenpolderweg/Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan in de vorm van een lus door het hele woongebied. Bij de entree van de buurt staat een (tijdelijke) basisschool. De Vlindervallei kent een grote verscheidenheid aan woontypologieën, variërend van aaneengebouwde en patiowoningen tot vrijstaande woningen en appartementengebouwen. De woningen zijn zowel binnen als buiten de ontsluitingslus gesitueerd.



Woningen in Vlindervallei

De ruimtelijke structuur binnen de verkeerslus bestaat uit een aantal lange rechte straten met brede groene berm die in oost-westelijke richting lopen. Deze groene berm hebben een functie voor de opvang van regenwater en vormen tegelijkertijd zichtlijnen richting het groene gebied ten westen van de Vlindervallei.

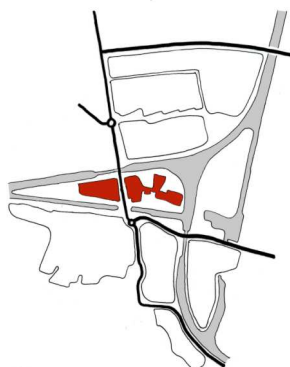
Aan de oostzijde van de Vlinderlaan lopen deze lange lijnen door tot aan de Lage Molenpolderweg. Eén van de wegen, de Koninginnepage, vormt hier een tweede ontsluiting voor het woongebied. De lange lijnen worden met elkaar verbonden door kortere dwarsverbindingen. Het merendeel van de woningen is georiënteerd op de oost-westlijnen, zodat de lange lijnen worden begeleid door bebouwingswanden. De noord-zuidverbindingen zijn hieraan ondergeschikt.

De structuur van het gedeelte van de woonbuurt ten zuiden van de Vlinderlaan bestaat uit een aantal woonstraten die uitlopen in hofjes met een groene invulling. Vanuit deze hofjes, waaromheen de woningen zijn gesitueerd, is op verschillende plaatsen sprake van een zichtrelatie met het zuidelijk gelegen bosgebied.

De meeste appartementengebouwen zijn gesitueerd in het noordwestelijk deel van de Vlindervallei. Deze gebouwen, die een hoogte hebben van 10 tot 17 meter, staan aan de rand van de buurt en kijken daardoor uit over het groene gebied ten westen van de Vlindervallei.

Alle woningen in de Vlindervallei zijn gebouwd in eenzelfde architectuurstijl, die is gebaseerd op de stijkenmerken van de architectuur uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Doordat ook het materiaalgebruik van de meerderheid van de gebouwen hetzelfde is (een donkerrode baksteen met grijs/zwarte dakpannen) straalt het woongebied een duidelijke eenheid uit. Ondanks de variatie in woontypologieën heeft de Vlindervallei hierdoor een uniforme uitstraling.

Markkant en Vrachelsedijk



Centraal in Vrachelen liggen, tussen de takken van het Markkanaal, twee bijzondere woonbuurten. Ten oosten van de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan bevindt zich het woongebied rond de Vrachelsedijk, dat een bijzonder lage bebouwingsdichtheid kent en hierdoor een groen, open en rustig karakter heeft. In tegenstelling tot dit rustige gebied, bevindt zich aan de westzijde van de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan het centrumgebied van Vrachelen, dat bestaat uit een strook met verschillende functies aan de doorgaande route en daarachter een klein woongebied met bijzondere woonvormen.

Het woongebied rond de Vrachelsedijk wordt aan drie zijden omringd door water. Centraal door het gebied loopt de Vrachelsedijk, een gedeelte van de historische route Vrachelsestraat-Koningsdijk. De Vrachelsedijk sluit in het westen aan op de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan. Op de kruising van deze wegen is een relatief grootschalig landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Verder staan in deze woonbuurt uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen op grote percelen. De bebouwingsstructuur is hierdoor bijzonder open en het gebied heeft een groen karakter. Dit groene karakter wordt nog versterkt door de groene randen langs het kanaal.

Langs de Vrachelsedijk staan zowel historische panden als meer recent gerealiseerde woningen. De massaopbouw en architectuur van de woningen is hierdoor bijzonder divers. Via twee woonstraten, die aansluiten op de Vrachelsedijk, zijn de woningen in het noordelijke deel van het woongebied bereikbaar.

Het centrumgebied van Vrachelen ligt centraal in de wijk en vormt de verbinding tussen de woonwijken die eromheen gegroepeerd zijn. Het eigenlijke centrumgebied, waar niet-woonfuncties als detailhandel en horeca zijn gevestigd, bestaat uit de bebouwing langs de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan.

Hier is een langgerekte strook bebouwing aanwezig, met een onderdoorgang naar het achtergelegen woongebiedje. In het zuidelijk deel van de strook bevindt zich een sporthal; in het noordelijk deel van de strook is een supermarkt gevestigd. De bebouwing heeft een hoogte van circa 7 meter. Op de kop van de strook, aan het Markkanaal, bevindt zich een appartementengebouw, dat met een hoogte van circa 30 meter een hoogteaccent vormt. Parkeren voor de centrumfuncties vindt plaats op een parkeerplaats tussen de bebouwing en de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan.



Vrijstaande woningen aan Vrachelsedijk



Bebouwing centrumgebied



Dijkwoningen in Markkant



Aaneengebouwde woningen in Markkant

Het woongebied Markkant bestaat uit bijzondere woningen. De straat Markkant, die via de onderdoorgang onder het centrumgebouw aansluit op de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan, vormt een centrale driehoekige ruimte in het hart van Markkant. Aan het eind van deze ruimte staat een appartementengebouw. Ten zuiden van de centrale ruimte zijn aaneengebouwde woningen aanwezig. Deze woningen hebben geen tuin en slechts een beperkte private buitenruimte, maar zijn gesitueerd in een groene zone. De woningen ten noorden van de centrale ruimte staan gedeeltelijk op de dijk langs het kanaal en staan daardoor op een hoger niveau dan de overige bebouwing in Markkant. Deze woningen kijken uit over het kanaal.

De bebouwing in Markkant heeft een eigentijdse vormgeving. De gebogen bouwvormen van de woningen in het zuidelijk deel van de woonbuurt en de strakke vormgeving van de dijkwoningen zijn beeldbepalend en geven het woongebied een bijzondere uitstraling. Het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte, onder andere in de vorm van carports.

2.2.2 Bebouwing

Zoals eerder aangegeven bestaat de bebouwing in Vrachelen en op het Krooneiland voornamelijk uit woningen. Naast grondgebonden woningen, die over het algemeen een hoogte hebben van één à twee bouwlagen met een kap, komen verspreid over het plangebied gestapelde woningen voor. Qua typologie zijn de verschillen per woonbuurt groot.

Zo bestaat het zuidelijk deel van Vrachelen 2 vrijwel uitsluitend uit aaneengebouwde woningen, terwijl het zuidelijk deel van Vrachelen 1 en de woonbebouwing rond de Vrachelsedijk met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat. In andere buurten (Vlindervallei, Markkant) komen verschillende typologieën naast elkaar voor.

Gestapelde woningbouw komt met name voor langs het water en op bijzondere punten in de stedenbouwkundige structuur, met name nabij de entrees van de woonbuurten. De hoogte varieert van 3 tot 11 bouwlagen en de appartementengebouwen kennen een grote verscheidenheid in bouwmassa en uitstraling. Zo heeft het appartementengebouw in het centrumgebied een relatief forse bouwmassa, terwijl aan het Wilhelminakanaal slanke woontorens staan. De bedrijfsbebouwing op De Wijsterd wijkt qua bouwmassa en uitstraling af van de woonbebouwing in de woongebieden. Door de mix van kleinschaligere en grootschaligere bedrijvigheid, waarbij de meer grootschalige bedrijven aan de randen van het plangebied (langs de Bovensteweg en het Wilhelminakanaal) zijn gesitueerd, wordt een overgang gevormd tussen de woningen en de bedrijven.

Qua architectuur bestaan verschillen tussen de verschillende woonbuurten. In het woongebied rond de Vrachelsedijk is sprake van een grote variatie aan architectuurstijlen. In een aantal andere woonbuurten zijn woningen meer planmatig gerealiseerd, waardoor de uitstraling van de woningen meer uniform is. Hierbij is op een aantal locaties sprake van een grote differentiatie aan architectuurstijlen, bijvoorbeeld bij de vrijstaande woningen in Vrachelen 1.

De gebouwen die afwijkende functies huisvesten, wijken qua korrelgrootte af van de algemeen voorkomende bouwmassa's van de woningen en appartementengebouwen. Met name de bedrijfsgebouwen en de scholen zijn qua oppervlak groter dan de woningen.

2.2.3 Verkeers- en verblijfsruimten

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bovensteweg, een stroomweg die het stedelijk gebied van Oosterhout in oost-westelijke richting doorkruist. De hoofdwegenstructuur van Vrachelen bestaat verder uit de Lage Molenpolderweg/Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan/Weststadweg en de Wilhelminalaan. Door het brede profiel en de aanwezigheid van groene bufferzones tussen deze wegen en de woonbuurten, is de hoofdwegenstructuur helder en duidelijk herkenbaar. Langs de ontsluitingswegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.

De vormgeving van de woonstraten en woonerven wijkt af van die van de hoofdwegen. De woonwijken hebben elk een eigen interne ontsluitingsstructuur, die op een aantal punten aansluit op de hoofdwegenstructuur. De woonstraten zijn met name ingericht als verblijfsgebied.

Auto's worden in de woonbuurten geparkeerd in de openbare ruimte of, met name bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen, op eigen terrein. Voor het centrumgebied is voorzien in een aparte parkeerplaats.

2.2.4 Openbaar groen/speelplekken

het plangebied Vrachelen/Krooneiland heeft een groene uitstraling, die met name wordt gevormd door de aanwezigheid van de kanalen met groen ingerichte oevers. Daarnaast zijn landschappelijke eenheden, waaronder de Vrachelse Heide, beleefbaar vanuit de wijk.

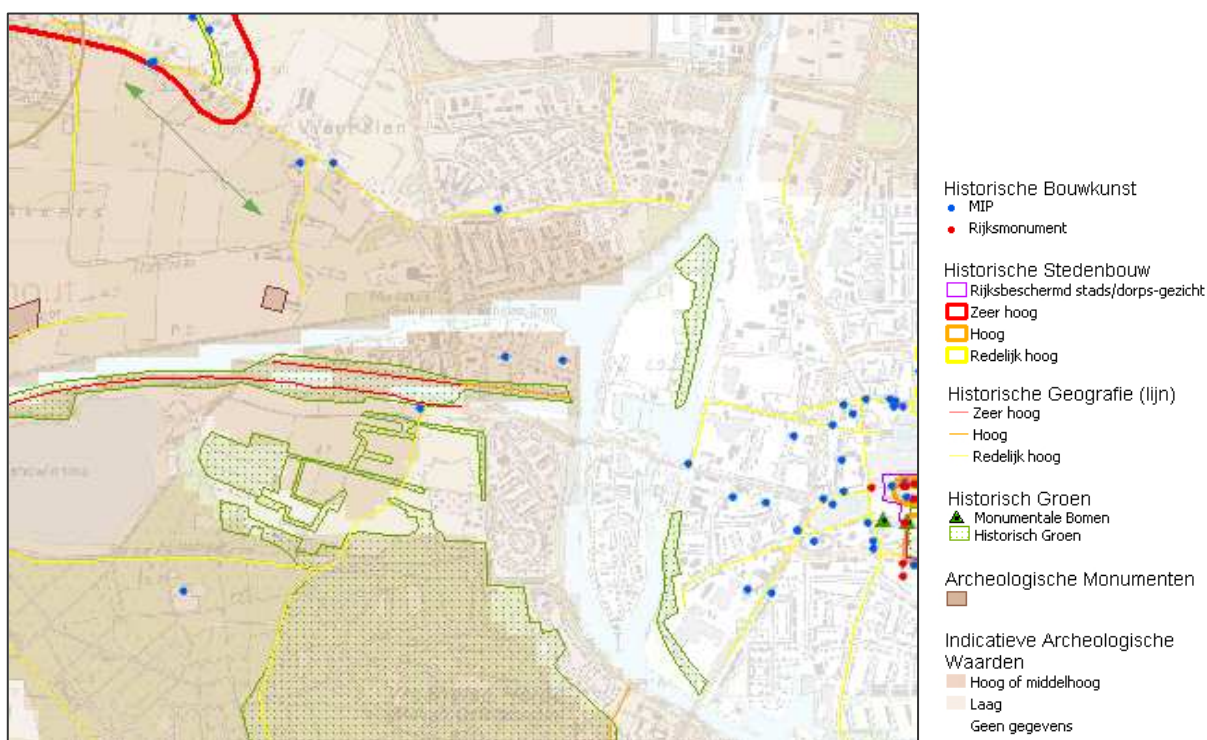
De verschillende woonbuurten zijn voorzien van een eigen, interne groenstructuur. In veel gevallen wordt door middel van zichtlijnen een relatie gelegd tussen deze groenstructuur op buurtniveau en de groenstructuur op het niveau van de wijk. Zo is op een aantal plaatsen een directe (zicht)relatie aanwezig tussen de woonbuurten en het water. De woonstraten hebben in veel van de woonbuurten een relatief stenig karakter. Hier dragen de veelal groen ingerichte voortuinen bij aan een groen straatbeeld.

Langs de hoofdwegen zijn groene buffers aanwezig, die in een aantal gevallen bestaan uit opgaand groen. Hierdoor heeft de wijk ook naar buiten toe (gezien vanaf de ontsluitingswegen) een groene uitstraling.

2.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

2.3.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Door de aanleg van het Wilhelminakanaal en het Markkanaal zijn veel van de oude structuren in het plangebied verloren gegaan. In de stedenbouwkundige opzet van Vrachelen en de verschillende woonbuurten zijn dan ook weinig cultuurhistorisch waardevolle elementen terug te vinden. Uitzondering hierop vormt de woonbuurt Vlindervallei, waar landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan de basis hebben gestaan van het stedenbouwkundig plan.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Verspreid over het plangebied zijn 4 panden aanwezig, die zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het kader van het MIP-project. In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Verder is in het plangebied het tracé van de Goorstraat, ter plaatse van de groene zone in Vrachelen 2, aangeduid als historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. De zuidelijke tak van het Markkanaal is aangeduid als lijn met een zeer hoge waarde.

Tenslotte is voor het plangebied met name het historische groen van belang. Op de kaart is de Vrachelse Heide opgenomen als historische groenstructuur. Ook de uitlopers van dit bosgebied, die in het stedenbouwkundig plan voor de Vlindervallei zijn behouden, en de opgaande beplanting langs het Markkanaal zijn als zodanig aangeduid.

2.3.2 Archeologische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen voor het zuidelijk deel van Vrachelen 2, het westelijk deel van de Vlindervallei en de deelgebieden Markkant en Vrachelsedijk. De overige woonbuurten (Vrachelen 1, noordelijk deel Vrachelen 2 en oostelijk deel Vlindervallei) hebben een lage archeologische verwachtingswaarde. Het Krooneiland is niet gekarteerd.

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Interimstructuurvisie en Paraplunota (provincie Noord-Brabant);
- Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg, 2004.

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In de Nota Ruimte heeft het ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied 'Leijzenakkers' zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota (Provincie Noord-Brabant)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden.

De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

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

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

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

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. Oosterhout ligt binnen de stedelijke regio Breda-Tilburg. De stedelijke regio's worden op provinciaal niveau gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen de stedelijke regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking en intensivering. Stedelijke regio's dienen zich te ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Herstructurering en inbreiding bieden tal van mogelijkheden, maar tegelijkertijd zal onbebouwd gebied, ook op langere termijn, moeten worden benut.

In de Interimstructuurvisie wordt op de eerste plaats meer aandacht gevraagd voor de onderste lagen. Voor Oosterhout is daarbij het volgende relevant. Voor de laag 'water en bodem' is de nabijheid van de Mark en de overige watergangen als de Donge wellicht van belang. Voor de laag 'natuur, landschap en cultuurhistorie' is het behoud en de ontwikkeling van de Vrachelse Heide, maar ook het behouden en zichtbaar maken van cultuurhistorische kwaliteiten van belang, zeker met betrekking tot de Heilige Driehoek. Voor de laag 'infrastructuur' is het van belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden daarvan en voorts ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en voorzieningen te verknopen met de infrastructuur.

Vervolgens wordt aandacht gevraagd voor zuinig ruimtegebruik. Daarbij moet gedacht worden aan enerzijds het benutten van kansen voor inbreiding en herstructurering en anderzijds aan intensivering van het ruimtegebruik door compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door wonen, werken en zorg onder één dak te brengen.

Een derde punt vanuit de visie is de concentratie van verstedelijking. In de stedelijke regio's moet worden gezorgd voor aantrekkelijke, in verschillende dichtheden vormgegeven, woon-, werk- en leefmilieus.

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

De voor Oosterhout meest relevante beleidslijnen zijn hierna genoemd. Op het vlak van de infrastructuur gaat het om drie punten:

- infrastructuurknooppunten als voorstadhaltes zijn bij voorkeur geschikt voor de vestiging van ruimte-, arbeids- en bezoekersintensieve kantooractiviteiten, bedrijven en voorzieningen;
- om ruimte te blijven houden voor mogelijke uitbreidingen is er een 'overlegzone' van 75 meter aan weerszijden van belangrijke (wegen en) spoorwegen, waarvoor in principe een restrictief bouwbeleid geldt, dat in overleg, als maatwerk, moet worden uitgewerkt;
- aandacht voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer en voor goede fietsvoorzieningen.

Er zijn voor het uitwerkingsplan algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels opgenomen. Met name de algemene uitwerkingsregels met betrekking tot het programma en de ruimtelijke vormgeving van de stedelijke regio's kunnen ook van belang zijn voor het onderhavige plan. Met betrekking tot het programma gaat het om de volgende regels:

- Ingaan op kwantitatieve, maar vooral ook op kwalitatieve aspecten van de ruimtebehoefte voor wonen en werken. Aandacht moet worden besteed aan de (verwachte) ontwikkelingen in gewenste woon- en werkmilieu. Zowel op het vlak van wonen als op het vlak van werken moet de herstructureringsopgave inzichtelijk worden gemaakt.
- Uitdrukkelijk nagaan waar door de gemeenten geplande uitbreidingsruimte kan worden beperkt, door opvang van de ruimtevraag voor wonen en werken door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering.
- Nagaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook dient voor deze restcapaciteiten aandacht te worden besteed aan vormgevingsaspecten als architectuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en aan de concrete invulling van de plannen qua woon- en werkmilieu, met name ook in relatie tot de bestaande voorraad en de (kwalitatieve) ontwikkelingen op dit vlak.

Met betrekking tot de ruimtelijke vormgeving moet expliciet aandacht worden besteed aan:

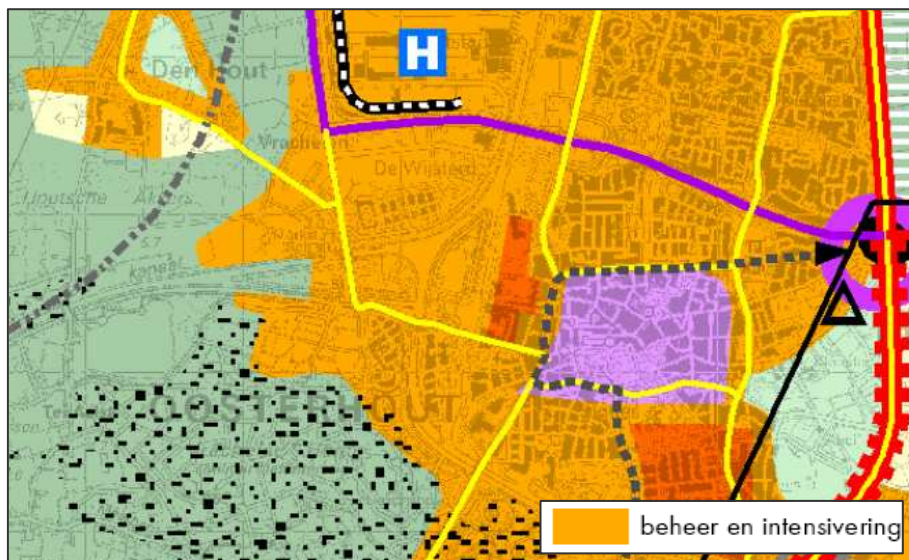
- de mogelijkheden om via inbreiden, herstructureren en intensiveren nieuw ruimtebeslag te beperken. Hierbij worden ook de mogelijkheden tot functieverandering van kloosters, zorginstellingen, internaten, kerkgebouwen, kloostercomplexen, en dergelijke bekeken;
- het verder ontwikkelen van stedelijke groenstructuren, met name ook in relatie tot de mogelijkheden voor recreatie;
- de mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen aan de (nieuwe) infrastructuur te verknopen en het ruimtegebruik rond knooppunten te intensiveren;
- de wijze waarop stedenbouwkundig waardevolle structuurkenmerken kunnen worden versterkt.

Ook een aantal sociale aspecten van concentratie van verstedelijking is mogelijk voor Oosterhout van belang:

- wijkservicecentra voor ouderen, met een combinatie van zorg en ontmoeting, dragen bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de vertrouwde omgeving, evenals woonzorgprojecten en levensloopbestendige woningen;
- onderwijsvoorzieningen kunnen een grotere rol in de buurt spelen, bijvoorbeeld via brede-school-projecten, waar onderwijs, kinderopvang en vrijetijdsvoorzieningen op één locatie worden gecombineerd, mogelijk ook met buurthuis-, sport- en zorgfuncties.

3.1.3 Uitwerkingsplan Breda-Tilburg

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



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Breda-Tilburg

Voor de stedelijke regio is een Uitwerkingsplan vastgesteld. Daaruit kan worden afgeleid welke verstedelijkingsopgave tot 2015 (met een doorkijk naar 2020) binnen de gemeente Oosterhout een plaats zou moeten kunnen krijgen. De gemeente is in principe verplicht om hetgeen in het Uitwerkingsplan is omschreven, in bestemmingsplannen vast te leggen en vervolgens tot realisering te brengen.

De ruimtelijke karakteristieken en ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het Uitwerkingsplan weergegeven in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. Het plangebied ligt grotendeels in het stedelijk gebied en heeft in het DRS de aanduiding 'beheer en intensivering'. De randzone rond de Vlindervallei ligt in het landelijk gebied.

De koers 'beheer en intensivering' slaat op die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten.

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan nodig zijn, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StadsvisiePlus Oosterhout

De StadsvisiePlus geldt als leidraad voor de ontwikkeling van Oosterhout in de periode 2000-2015. De Stadsvisie is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad en geeft een visie op de gewenste ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen van Oosterhout tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio.

Enerzijds zal de StadsvisiePlus gebruikt worden ter toetsing van externe en autonome ontwikkelingen, waarbij de vraag centraal staat of en hoe die ontwikkelingen in het beeld van de StadsvisiePlus passen. Anderzijds zal voor die elementen uit de StadsvisiePlus waarvoor het gemeentebestuur eindverantwoordelijk is, een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarin zijn de voornemens uit de stadsvisie in tijdvolgorde gezet. Die tijdvolgorde zal afhankelijk zijn van bestuurlijke prioriteit, ambtelijke capaciteit en financiële mogelijkheden. Het uitvoeringsprogramma zal vervolgens ieder jaar onderdeel zijn van de politieke afweging in het kader van de Voorjaarsnota. Op basis van het uitvoeringsprogramma zullen ieder jaar activiteiten worden gepland. De Stadsvisie is mede tot stand gekomen op basis van reeds bestaande visies binnen de gemeente. Ten opzichte van deze en toekomstige visies is de Stadsvisie leidend. Het document heeft echter geen juridische status op het gebied van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (zoals bijvoorbeeld bij Structuurplannen wél het geval is).

Conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Stadsvisie. De kernopgaven die voor Oosterhout in de stadsvisie zijn geformuleerd, omvatten zowel strategieën als locatiegerichte opgaven. De ontwikkeling van drie beter herkenbare landschapstypen, zowel in het stedelijk als in het buitengebied is een belangrijke strategie. Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterhout is de herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Volkshuisvesting

Woonvisie (Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008)

Het Ministerie heeft in de Nota Wonen voor de komende jaren drie principes centraal staan, te weten:

- het vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor algemeen maatschappelijke waarden;
- een betrokken overheid met een beheerste marktwerking.

De gemeente Oosterhout onderschrijft de denkrichting van deze principes. Overheid en markt werken, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen bij de totstandkoming en uitvoering van beleid. De overheid is niet alléén verantwoordelijk voor een goed woonklimaat. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om daar waar nodig de werking van de lokale woningmarkt in zijn algemeenheid of voor bijzondere doelgroepen of situaties te verbeteren en/of te sturen, zonder rigide op te treden.

De belangrijkste gemeentelijke uitgangspunten voor deze Woonvisie zijn:

- een compacte, heldere visie op het wonen en de woonbehoefte;
- verstrekken van inzicht in de taakverdeling van betrokken partijen;
- vaststellen van de hoofddoelstellingen en actiepunten voor de komende vijf jaren.

De Woonvisie is feitelijk een verdere uitwerking van de StadsvisiePlus op het specifieke deelgebied van het wonen. De visie is een richtinggevend raamwerk, waarvan de richting door partijen wordt onderschreven en daarom ook leidend zal zijn voor het handelen van partijen. Het is bedoeld als ontwikkelings- en toetsingskader voor concrete voorstellen en uitwerkingen op het deelgebied wonen. Binnen dit raamwerk hebben partijen de ruimte om met elkaar de verfijning van het woonbeleid verder vorm te geven op basis van concrete situaties. Het raamwerk biedt dan ook een 'vrijheid van handelen in gezamenlijke gebondenheid'. De visie wordt voorzien van een actieplan, waarbij jaarlijks een monitoring en evaluatie van de stand van zaken plaatsvindt.

De Woonvisie is tevens een schakel tussen de globale Stadsvisie (algemene ontwikkelingsrichting voor een periode van zo'n 15 jaar) en de echt concrete wijk- en buurtvisies met concrete maatregelen op wijk- of buurniveau die de inwoners het meest direct aangaan en raken. De Woonvisie geeft een beeld en beleid weer voor een periode van 5 jaar met aandacht voor ontwikkelingen na deze periode.

Conclusie

De visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen formuleert een aantal beleidsitems waarop de gemeente zich wil richten.

Perspectiefnota 2009

In 2008 is de Perspectiefnota 2009 verschenen. In de Perspectiefnota worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten tegen het licht gehouden en wordt aangegeven welke kaders worden gesteld door de gemeenteraad. De Perspectiefnota 2009 bouwt voort op het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenbeleidsplan 2006-2010 'Investeren in ambitie'. In de Perspectiefnota 2009 zijn de belangrijkste ontwikkelingen en keuzes op hoofdlijnen aangegeven. Daarnaast zijn in de Perspectiefnota ook samenhang en verbindingen aangebracht. De kern van de Perspectiefnota wordt gevormd door het Actieplan Stadshart.

In de Perspectiefnota zijn de speerpunten voor 2009 per programma uitgewerkt. In totaal zijn 14 programma's onderscheiden, waaronder woonomgeving, verkeer en mobiliteit en bouwen en wonen. Daarnaast zijn er onder meer programma's die betrekking hebben op bestuur, veiligheid, werk en inkomen, cultuur, onderwijs, maatschappelijke zorg en sport. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende speerpunten van belang.

Woonomgeving

De algemene doelstelling van dit programma luidt: 'Het koesteren van de leefbaarheid van Oosterhout door het streven naar schone, hele en veilige buurten waarin het aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Bewoners willen veilig en rustig wonen in een goed verzorgde, groene omgeving.

Bedrijven vragen om kwaliteit in winkelcentra en op bedrijfsterreinen. Het bereiken van deze doelstelling is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en ondernemers’.

In 2009 zal hiertoe onder meer de uitwerking plaatsvinden van de nieuwe werkwijze voor buurtbeheer, zal het onderhoudsprogramma voor monumentale bomen worden aangepast, en wordt gestart met de uitvoering van de nota Buiten spelen, waarbij speelvoorzieningen worden geplaatst op basis van de in 2008 verschenen spreidingskaart.

Verkeer en mobiliteit

De algemene doelstelling van dit programma luidt: ‘Het bereikbaar maken en houden van woningen, winkels en bedrijven (voor alle doelgroepen) op een zo efficiënt en veilig mogelijke wijze. Op deze manier de kwaliteiten van ‘Oosterhout Familiestad’ minimaal waarborgen en waar mogelijk verbeteren.’

Speerpunt voor 2009 is onder meer de uitvoering van het mobiliteitsplan, waarbij herkenbare overgangen van verkeersgebieden naar verblijfsgebieden worden aangebracht. Ook de onderbreking van de route Europaweg/Eikdijk/Lage Molenpolderweg en het onderzoek van de westelijke rondweg staan op stapel. In 2009 is daarnaast aandacht voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en voor het parkeerbeleid.

Bouwen en wonen

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

Voor 2009 zijn verschillende ontwikkelingslocaties benoemd als speerpunt. Voor de Vlindervallei is aangegeven dat de wijk een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt, waardoor ruimte komt voor jongeren starters op de woningmarkt. In 2009 krijgt de realisering van woningen in de westpunt en op de vrije kavels, het woonrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte zijn beslag. Ook zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld voor 30 betaalbare woningen op de huidige schoollocatie.

Conclusie

De Perspectiefnota 2009 bevat de speerpunten van het gemeentelijk beleid. Hiermee is de Perspectiefnota een overkoepelend beleidsstuk waarin het gemeentelijk beleid is geactualiseerd en aangescherpt.

Masterplan Ouderen

Het Masterplan Ouderen schetst het gemeentelijk ouderenbeleid voor de middellange termijn. Het geeft de gemeentelijke beleidscontouren aan op het terrein van wonen, welzijn, inkomen, participatie, zorg, veiligheid, enz. voor ouderen. Het masterplan is een facetnota waarin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente het integraal ouderenbeleid in de komende jaren gestalte zal geven.

Sinds de vorige gemeentelijke nota over het gemeentelijk ouderenbeleid (in 1993) is een en ander veranderd. Duidelijk is geworden dat het tempo van de vergrijzing in Oosterhout de komende jaren verder toeneemt: de verwachting is dat in 2020 ongeveer een derde van de Oosterhoutse bevolking (34%) ouder dan 55 jaar zal zijn. De voortschrijdende vergrijzing moet niet uitsluitend of vooral worden gezien als een bedreiging voor de toekomst.

Het beeld van de ouderen is de afgelopen jaren geleidelijk omgebogen van dat van de hulp- en zorgbehoevende en van anderen afhankelijke persoon naar een vitale, zelfbewuste en zelfstandige oudere die de regie over het eigen leven zo mogelijk tot het einde toe in eigen handen houdt.

Conclusie

In de beschikbare woningen voor ouderen en het geschikt maken van woningen voor ouderen, dient de gemeente rekening te houden met de aanhoudende vergrijzing van de bevolking. Ingezet wordt op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen.

3.2.3 Verkeer

Verkeersveiligheid

Het verkeersveiligheidsbeleid van de rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant is in belangrijke mate richtinggevend voor het in Oosterhout te voeren beleid. De coördinatie en financiering van het verkeersveiligheidsbeleid is gedecentraliseerd naar de provincies.

Voor de gemeenten is er veel beleidsvrijheid in het samenstellen van verkeersveiligheidsbeleid op basis van de lokale situatie. De grote lijnen van het huidige Nationale Verkeers- en Vervoersbeleid zijn uiteengezet in het NVVP. De grote lijnen van het Provinciale Verkeers- en Vervoersplan zijn vastgelegd in het PVVP. Duurzaam veilig is daarbij het belangrijkste integrale verkeersveiligheidsprincipe.

Een integraal verkeersveiligheidsbeleid dient aan te sluiten bij het bestaande beleid (en de stand van zaken) op het gebied van verkeer en vervoer alsmede het beleid binnen andere sectoren. Verkeersveiligheid heeft immers een relatie met veel andere beleidsvelden buiten het verkeer en vervoer. De gemeente Oosterhout heeft op deze beleidsvelden reeds beleid ontwikkeld dat momenteel wordt uitgevoerd. Teneinde te komen tot een integraal veiligheidsbeleid zijn de kern- en aangrijpingspunten van het relevante beleid in het verkeersveiligheidsplan opgenomen.

Het concept-verkeersveiligheidsplan

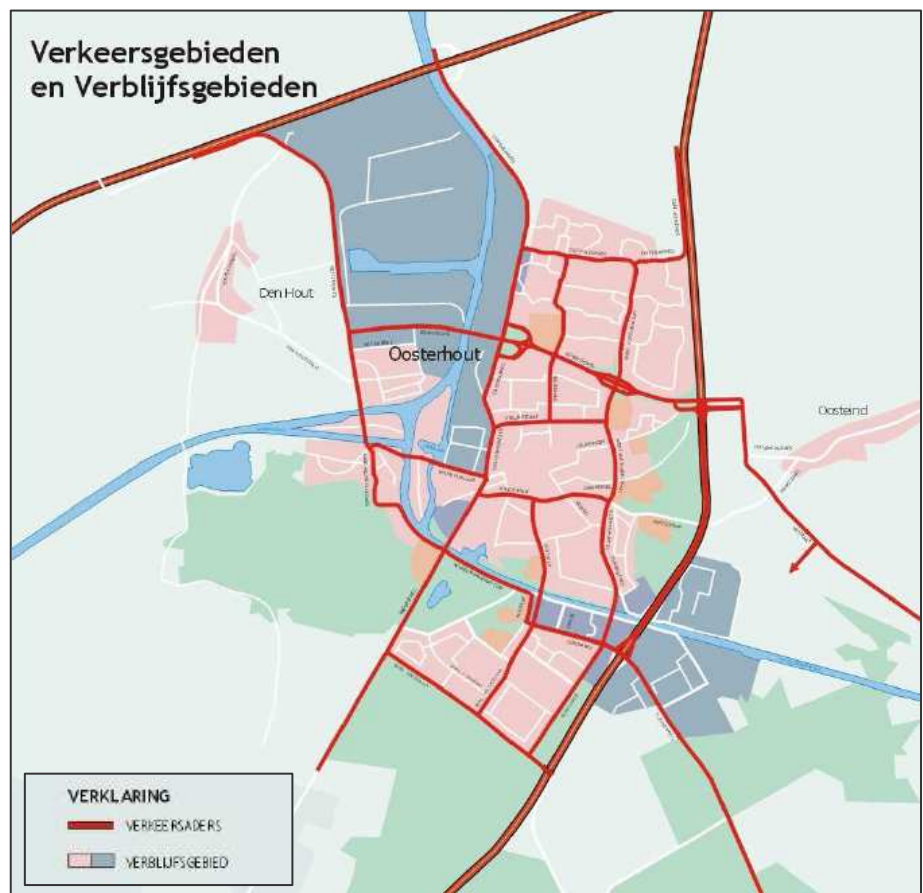
De gemeentelijk visie om een integraal plan te maken en hierbij de burger centraal te stellen heeft geleid tot een inhoudelijk gedegen beleidsplan met een breed draagvlak onder de bevolking. Korthedshalve zijn de belangrijkste aanbevelingen hieronder puntsgewijs opgesomd:

- Het in het plan van aanpak voor een verkeersveiliger gemeente Oosterhout opgestelde programma uitvoeren, waarbij Duurzaam Veilig als overkoepelende en integrale visie op het verkeerssysteem geldt.
- Burgers betrekken bij de uitvoering van het programma. Het minimale scenario daarbij is burgers informeren over de uitvoering. Het maximale scenario is burgers zelf laten meebeslissen.
- De samenwerking met politie en 3VO spoedig verankeren in een convenant en er voor zorgen dat reeds in 2003 gezamenlijke acties zichtbaar zijn.
- Reeds in 2003 enkele van de concrete projecten uitvoeren. De eerste resultaten van het proces moeten voor de betrokkenen duidelijk en op korte termijn zichtbaar worden.
- Aansluiting zoeken bij Duurzaam Veilig fase twee want projecten die voldoen aan de hierin genoemde criteria kunnen in aanmerking komen voor (provinciale) subsidies.

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit).

De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. In het Mobiliteitsplan is geconcludeerd dat het aanleggen van nieuwe randwegen (aan de west- of oostzijde van de stad) weinig tot niet zal bijdragen aan het oplossen van knelpunten op het Oosterhoutse wegennet. De aanleg van een randweg wordt daarom in de periode tot 2015 niet voorzien. Wel zijn, buiten het Mobiliteitsplan om, studies gaande naar de infrastructuur ten oosten van de stad. Door middel van een Milieu Effect Rapportage wordt gestudeerd op verbetering/verlegging van de wegverbinding N629 (Ekelstraat/Heistraat). Daarnaast zijn onderzoeken gaande naar een verbetering van de doorstroming op de A27.



Indeling verkeersgebied-verblijfsgebied

Het verkeersgebied in Oosterhout bestaat uit de centrumtangentialen die zijn verbonden 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 zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Een voorbeeld hiervan is de sluiproute voor doorgaand verkeer tussen Rijen en de A59 over de Lage Molenpolderweg. Maatregelen ter voorkoming van doorgaand verkeer zijn noodzakelijk, zowel aan de zijde van de Bovensteweg-Weststadweg als aan de zijde van de Vijf Eiken. Aan de noordzijde wordt daarom voorzien in een vloeiende afbuiging tussen de Bovensteweg en de Weststadweg. Aan de zuidzijde zijn maatregelen voorzien op het Wilhelminakanaal-Zuid, ter hoogte van de Eikdijk. Als verbinding tussen de verkeersgebieden Lage Molenpolderweg en Europaweg is gekozen voor het Patersef. Bij de voorgenomen herontwikkeling van dat gebied wordt dit als uitgangspunt meegenomen. Mocht blijken dat maatregelen onvoldoende zijn om het doorgaand verkeer tegen te gaan, zullen aanvullende maatregelen worden uitgewerkt. Hierbij wordt gedacht aan het omleggen van het verkeersgebied via de Lage Molenpolderweg (tegenwoordig Burgemeester Huijbregts – Schiedonlaan) via Het Goorke en de Max Havelaardreef.

Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

Voor het vrachtverkeer geldt dat het verkeer met name de A59, A27, Weststadweg, Bovensteweg en Vijfeikenweg dient te gebruiken. De grote industrieterreinen zijn via deze wegen bereikbaar.

In het westelijk deel van Oosterhout zijn de Bovensteweg, de Weststadweg, de Lage Molenpolderweg en de Wilhelminalaan aangemerkt als verkeersgebied. De overige wegen binnen het plangebied zijn aangeduid als verblijfsgebied. In het Mobiliteitsplan is een lijst met voorgenomen projecten opgenomen. Voor het plangebied Vrachelen/Krooneiland zijn met name de volgende projecten van belang:

- afsluiting Wilhelminakanaal-Zuid zodat verkeer niet langer vanaf het Wilhelminakanaal-Zuid naar de Lage Molenpolderweg kan rijden;
- omleggen Weststadweg-Bovensteweg zodat dit een vloeiende aansluiting wordt. De Lage Molenpolderweg (inmiddels hernoemd tot Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan) takt als secundaire weg aan op deze wegen;
- herinrichten verblijfsgebieden: aanleggen poortconstructies op overgangen 50-30, snelheidsremmende maatregelen en opheffen voorrangsregelingen binnen verblijfsgebieden;
- verbeteren openbaar vervoer, door fijnmazig openbaar vervoer in aanvulling op het HOV.

Conclusie

De verkeersstructuur, zoals vastgelegd in het Mobiliteitsplan en het concept-verkeersveiligheidsplan, vormt de basis van het verkeersbeleid in de gemeente Oosterhout. De uitgangspunten van dit beleid dienen meegenomen te worden bij de besluitvorming met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen.

3.2.4 Welstandsnota gemeente Oosterhout

In de Welstandsnota is aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de woningbouw en overige bebouwing binnen het plangebied. In de bestemmingsplannen voor Oosterhout worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Integrale gebiedskwaliteit

De Welstandsnota is mede gebaseerd op het idee, dat het welstandsbeleid onderdeel is, of zou moeten zijn, van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

1 cultuurhistorische kwaliteit

De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie, vertegenwoordigt op zichzelf al een zekere kwaliteit.

2 de ruimtelijke ordening

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur, vertegenwoordigt een ander aspect van de gebiedskwaliteit.

3 landschappelijke kwaliteit

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

4 de gebouwde kwaliteit

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

Deze vier aspecten kunnen niet los van elkaar gezien worden. Zo hangt de landschappelijke kwaliteit duidelijk ook samen met de wijze waarop het landschap tot stand is gekomen (cultuurhistorie), de wijze waarop de ruimte is ingerichte (ruimtelijke ordening) en de kwaliteit van de gebouwde elementen in en aan de rand van het landschap. Vergelijkbare relaties zijn er tussen de gebouwde kwaliteit en de ruimtelijke ordening, de cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteit.

Vandaar dat, in het streven naar integrale gebiedskwaliteit, de vier onderdelen in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien. Deze welstandsnota gaat primair over de gebouwde kwaliteit, over de kwaliteit van een gebouw op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Met name waar het gaat over de relatie tot de omgeving kan de gebouwde kwaliteit alleen beschouwd worden als onderdeel van de integrale gebiedskwaliteit en moet dus worden gezien in zijn relatie met de cultuurhistorische kwaliteiten, de ruimtelijke ordeningskwaliteiten en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, alsook het vervaardigde beeldkwaliteitsplan voor de Vlindervallei, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen aan de Veekestraat (zie ook hoofdstuk 4) vier welstandsvrije bouwkavels uit te geven. Hiermee wordt voldaan aan het politiek akkoord 2006-2010, waarin is aangegeven dat zal worden gestart met welstandsvrij bouwen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze woningen (situering, typologie, maximale goot- en bouwhoogte) zijn verankerd in het bestemmingsplan. Voor deze woningen zal echter geen welstandstoetsing plaatsvinden. Dit betekent dat er geen beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en dat ook de welstandsnota niet bij de planvorming wordt betrokken. Hierdoor ontstaat een grote architectonische vrijheid bij het ontwerp van de woningen.

Conclusie

Bij de nieuwbouw en verbouw van gebouwen dient rekening te worden gehouden te worden met de Welstandsnota. In de Welstandsnota die voor Oosterhout is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Bij de welstandstoets spelen algemene criteria, specifieke criteria, sneltoetscriteria en aspecten met betrekking reclame-uitingen. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen het gebied gewaarborgd. Uitzondering zijn de welstandsvrije kavels aan de Veekestraat.

3.2.5 Waterplan

Op 21 februari 2006 is door de raad van de gemeente Oosterhout het waterplan vastgesteld. Uitgaande van de huidige situatie van het water in de gemeente, beschrijven de gemeente en andere betrokken organisaties in het waterplan hoe we het water straks in of juist uit de stad willen hebben en wat de kwaliteit van dat water moet zijn. Maar ook zaken als verbetering van het rioleringsstelsel en de versterking van de natuur in en om het water komen in het waterplan aan de orde.

De belangrijke uitgangspunten in het algemene streefbeeld voor het water in Oosterhout zijn: verbetering van de waterkwaliteit, voldoen aan de veiligheidsnormen en ontwikkeling van de natuur in en om het water. Dat betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op het water zoals dat in Oosterhout aanwezig is.

Voor verschillende landelijke en stedelijke delen van de gemeente Oosterhout zijn inmiddels streefbeelden vastgesteld. Nu benoemen de waterpartners in overleg met de klankbordgroep vervolgens de knelpunten die een realisatie van de streefbeelden in de weg staan. Tegelijkertijd beschrijven ze mogelijke oplossingsrichtingen voor deze knelpunten. Uiteindelijk leidt dit tot een pakket maatregelen die in het waterplan wordt beschreven.

Conclusie

De ontwikkeling van nieuwe gebieden en de aanleg van voorzieningen in de gemeente Oosterhout dienen te voldoen aan de uitgangspunten die in het waterplan zijn vastgelegd.

3.2.6 Milieubeleidsplan

Milieu staat voor een belangrijke uitdaging. Landelijk wordt onderkend dat een heroverweging dient plaats te vinden van de positie en de rol van de overheid bij de uitvoering van milieutaken. De overheid wil meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen. De dialoog tussen gemeente en genoemde partijen zal moeten leiden tot een breed draagvlak binnen de samenleving voor de aanpak van milieuproblemen. Maatregelen moeten aansluiten bij de belevingswereld van burgers en merkbare verbeteringen van hun leefklimaat tot gevolg hebben. Dit vereist dat milieu nog meer dan voorheen integraal onderdeel uitmaakt van de beleidsterreinen die de leefomgeving beïnvloeden.

Het milieurendement moet een belangrijk afwegingscriterium vormen bij alle milieurelevante activiteiten. In dit milieubeleidsplan is aangegeven hoe in deze planperiode met het instrument milieurendement zal worden omgegaan. Deze onderwerpen vormen de rode draad van het Oosterhoutse milieubeleidsplan. Het ontwerp milieubeleidsplan 2010-2016 ligt momenteel ter inzage.

Conclusie

Het in september 2001 vastgestelde Milieubeleidsplan vormt het belangrijkste afwegingskader bij ontwikkelingen die invloed hebben op het (leef)milieu in Oosterhout.

3.2.7 Cultuurhistorie

De gemeente Oosterhout voert sinds 1995 een actief monumentenbeleid. De gemeente heeft 55 rijksmonumenten. Daarnaast zijn momenteel nog 6 panden/complexen in behandeling om in aanmerking te komen voor de status van rijksmonument.

Oosterhout heeft 183 gemeentelijke monumenten aangewezen, waaronder één archeologisch monument. Nog eens 29 panden zijn in procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument. De gemeente kent drie beschermde stads- en dorpsgezichten in het kader van de Monumentenwet. Het gemeentebestuur laat zich momenteel op het gebied van monumentenzorg/archeologie terzijde staan door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

In 1995 heeft de gemeente de 'notitie gemeentelijke monumentenzorg – aanzet tot een gemeentelijk beleid' vastgesteld en als vervolg daarop een gemeentelijke monumentenverordening en een subsidieverordening monumentenzorg. Deze notitie uit 1995 dient geactualiseerd te worden. Bij deze actualisatie wordt tevens aandacht gevraagd voor de gemeentelijke zorg voor archeologie (de implementatie van het Verdrag van Malta) en de hierboven aangegeven afstemming tussen de Monumentencommissie en de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de concept-beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie is voor de periode 2008 – 2018 het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd.

Het doel van de Beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan.

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

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, wordt een gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart/ Beleidsadvieskaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Keuzes uit de Cultuurhistorische Waardenkaart moeten worden vertaald in bestemmingsplannen zodat waardevolle elementen van een juridisch-planologische bescherming kunnen worden voorzien. In de Beleidsnota zijn doelstellingen opgenomen voor het monumenten- en archeologiebeleid. De drie beschermde stads- en dorpsgezichten (Houtse Heuvel, Heuvel en Heilige Driehoek) nemen hierbij een bijzondere plaats in.

Conclusie

In het kader van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt een gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart/Beleidsadvieskaart opgesteld, waardoor cultuurhistorische waarden beter kunnen worden betrokken bij ruimtelijke plannen.

4 ONTWIKKELINGEN

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Op vier locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor twee van de ontwikkelingslocaties is voorzien in een directe bouwtitel. Voor herontwikkeling van de twee overige locaties zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de locatie Bayens, op de hoek van de Burgemeester Huijbregts - Schiedonlaan en de Vrachelsedijk, is herontwikkeling in de vorm van woningbouw voorzien. Deze locatie maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Op de volgende locaties zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- 1 locatie achter Vrachelsedijk 13a-15a (wijzigingsbevoegdheid);
- 2 locatie achter Vrachelshofje 2-6 (wijzigingsbevoegdheid);
- 3 locatie Veekestraat 14 (direct);
- 4 locatie Kamphuis De Singel (direct).

1 Locatie achter Vrachelsedijk 13a-15a

Op de gronden achter de woningen Vrachelsedijk 13a-15a is de realisering van drie vrijstaande woningen voorzien. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling zijn opgenomen in het document 'Bayens Oosterhout, ruimtelijke kaders stedenbouwkundig plan'.

De footprint van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 20% van de woonpercelen. De woningen hebben een maximale hoogte van twee bouwlagen met een kap. Er is geen verplichte rooilijn, waardoor de woningen vrij op de kavel kunnen worden gesitueerd. Hiermee wordt aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek op het eiland. De kavels worden ontsloten op de Vrachelsedijk, via een woonstraat die langs de westelijke rand van het perceel Vrachelsedijk 13a wordt gerealiseerd.

Vertaling in bestemmingsplan

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie achter Vrachelsedijk 13a-15a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De stedenbouwkundige kaders die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, zijn vertaald in de wijzigingsvoorwaarden. Zo zijn onder andere de maximale goot- en bouwhoogtes en het maximum aantal nieuwe woningen vastgelegd. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de maximale bebouwingsmogelijkheden van de percelen (onder andere de hoeveelheid bijgebouwen) de bepalingen van de bestemming 'Wonen' gelden.

2 Locatie achter Vrachelshofje 2-6

Op de gronden achter de woningen Vrachelshofje 2-6 is de realisering van drie vrijstaande woningen voorzien. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling zijn opgenomen in het document 'Bayens Oosterhout, ruimtelijke kaders stedenbouwkundig plan'. De randvoorwaarden zijn gelijk aan de randvoorwaarden die gelden voor de locatie achter Vrachelsedijk 13a-15a.

Vertaling in bestemmingsplan

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie achter Vrachelshofje 2-6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De stedenbouwkundige kaders die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, zijn vertaald in de wijzigingsvoorwaarden.

Zo zijn onder andere de maximale goot- en bouwhoogtes en het maximum aantal nieuwe woningen vastgelegd. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de maximale bebouwingsmogelijkheden van de percelen (onder andere de hoeveelheid bijgebouwen) de bepalingen van de bestemming 'Wonen' gelden.

3 Locatie Veekestraat 14

Op het perceel Veekestraat 14 is de realisering van vier vrijstaande woningen beoogd. Daarnaast blijft de bestaande woning op dit perceel behouden, zodat het totaal aantal woning op dit perceel vijf bedraagt. De woningen worden georiënteerd rond een hofje en krijgen een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met kap.

Vertaling in bestemmingsplan

Ten behoeve van de realisering van vier extra woningen op de locatie Veekestraat 14 zijn vier nieuwe bouwvlakken opgenomen, met vermelding van de maximale goot- en bouwhoogte. Aangezien de verkaveling vastligt, is hier een directe bouwtitel opgenomen.

4 Locatie Kamphuis De Singel

Op de locatie van het voormalige kamphuis De Singel is de realisering van een scoutinggebouw voorzien. Verplaatsing van de scoutingvereniging van de huidige locatie is noodzakelijk in verband met de realisering van de nieuwe woonbuurt Zwaaikom. Op de locatie van De Singel kan een gebouw worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 6 meter.

Vertaling in bestemmingsplan

Ten behoeve van de realisering van het scoutinggebouw is de bestemming 'Recreatie – scoutinggebouw' opgenomen. Op het terrein is een bouwvlak opgenomen met een afmeting van 35 bij 35 meter. Dit bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' is grotendeels een beheersplan, waarin de bestaande situatie positief wordt bestemd. Hierdoor is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven.

Voor de ontwikkelingslocaties moeten wel verschillende milieuaspecten in beeld worden gebracht. Van de vier ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden er twee mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. In het kader van het wijzigingsplan worden de noodzakelijke onderzoeken verricht. In dit stadium van de planvorming is slechts inzicht noodzakelijk in de akoestische situatie.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor de verschillende ontwikkelingslocaties wordt in het kader van het wijzigingsplan dan wel de bouwvergunningprocedure een bodemonderzoek verricht.

5.2 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

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

Rioolstelsels

Binnen het plangebied komen verschillende rioolstelsels voor.

- Het Krooneiland heeft een verbeterd gescheiden stelsel waarmee de 'first-flush' van het regenwater wordt verpompt naar het vuilwaterriool. Het relatief schone regenwater stort over op het kanaal.
- Vrachelen 1 heeft een gemengd rioolstelsel waarmee al het water (ook het regenwater) afgevoerd wordt.
- Vrachelen 2 is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarbij de daken en de straatvlakken in een regenwaterriool afwateren. Hiervan wordt de 'first-flush' verpompt naar het vuilwaterriool. Het relatief schone regenwater stort vervolgens over op oppervlaktewater in de wijk.
- De woonbuurt rond de Vrachelsedijk heeft alleen een vuilwaterriool. Het regenwater moet hier op perceelsniveau geïnfiltreerd worden in de bodem.
- Het centrumgebied (Markkant) heeft in meest westelijke zone grindkoffers om het regenwater te infiltreren in de bodem. In het deel langs de Lage Molenpolderweg, waar zich de parkeerplaatsen van een winkelcentrum bevinden, watert het regenwater af op een verbeterd gescheiden regenwaterriolering. De 'first-flush' wordt verpompt naar het vuilwaterriool; het relatief schonere regenwater stort over op het kanaal.

- De Vlindervallei heeft een gescheiden rioolstelsel waarbij het regenwater in de bodem geïnfiltreerd wordt. Dit kan op perceelsniveau geregeld zijn of met centrale opvang, waaronder lavakoffers, IT-riolen en wadi's. Alleen het regenwater van de doorgaande geasfalteerde weg watert, in verband met strooizout, af op het vuilwaterriool.

5.3 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan zijn op twee locaties nieuwe woningbouw-mogelijkheden voorzien via wijzigingsbevoegdheden en zijn op één locatie rechtstreeks nieuwe woningen toegestaan (locatie Veekestraat). Ingevolge de Wet geluidhinder dient een onderzoek te worden verricht naar de geluid-belasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen.

Voor de nieuwbouw van vier woningen op de locatie Veekestraat 14 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconstateerd dat drie woningen op deze kavels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer. Ter plaatse van de noord-, oost- en zuid-gevel van de woning, die het dichtst is gesitueerd langs de Lage Molenpol-derweg, treedt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op.

Ter plaatse van de twee wijzigingsbevoegdheden (achter Vrachelsedijk 13a – 15a en achter Vrachelshofje 2-6) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Ook voor de realisering van appartementen op de locatie van de tijdelijke school aan het Zandoogje (herprojectie van een bestaande bouwmo-gelijkheid) is akoestisch onderzoek verricht. Gebleken is dat op de gevels van een aantal appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt over-schreden.

Voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (locatie Veekestraat 14 en locatie Zandoogje) is een ontheffingsprocedure hogere waarden wegverkeerslawaaï gevolgd.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

5.6 Archeologie

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

5.7 Externe veiligheid

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

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

In voorliggend bestemmingsplannen zijn verschillende bedrijfsbestemmingen opgenomen. In de bestemming 'Bedrijf – 2' zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.1 en 3.2 (richtafstand 50 respectievelijk 100 meter) en bestaande bedrijven in milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter) en 2 (richtafstand 30 meter).

In de bestemming 'Bedrijf – 3' zijn daarnaast bedrijven toegestaan in milieucategorie 4.1 en 4.2 (richtafstand 200 respectievelijk 300 meter). De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een selectie gemaakt van toegestane bedrijven.

Fysiek onmogelijke activiteiten (bijvoorbeeld railgebonden bedrijvigheid) en ongewenste functies als detailhandel en zelfstandige kantoren zijn uit de lijst gefilterd. Via ontheffing kan een bedrijf worden toegestaan dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

5.9 Kabels en leidingen

Voor de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied (hogedrukgasleidingen en een drinkwaterleiding) is een beschermende regeling opgenomen door middel van een dubbelbestemming.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Vrachelen/Krooneiland.

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 zoals aangegeven de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2006). Het Handboek in combinatie met DURP/SVBP2006 is uitgangspunt voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf - 2 (B-2)

De tot 'Bedrijf - 2' bestemd gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 3.1 en 3.2 en bestaande bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast zijn bestaande bedrijfswoningen, opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In de regels zijn ontheffingsbepalingen opgenomen voor het realiseren van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel op de lijst voorkomen, voor het toestaan van detailhandelsvestigingen en voor het bouwen van reclamemasten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming tot een hoogte van 20 meter.

6.2.2 Bedrijf - 3 (B-3)

De tot 'Bedrijf - 3' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 en bestaande bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast zijn bestaande bedrijfswoningen, opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven, leisu- re-, sport- en recreatiebedrijven en autodemontage zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In de regels zijn ontheffingsbepalingen opgenomen voor het realiseren van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel op de lijst voorkomen, voor het toestaan van detailhandelsvestigingen en voor het bouwen van reclamemasten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming tot een hoogte van 20 meter.

6.2.3 Bedrijf – Nuts (B-NU)

De tot 'Bedrijf - Nuts' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het openbaar nut. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.4 Bos (BO)

De tot Bos bestemde gronden zijn bedoeld voor bos en bebossing. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Het bos dient ter plaatse van de als zodanig aangeduide bufferzone als buffer tussen de bebouwing en natuur- en landschapswaarden. In de bufferzone mogen geen nieuwe wegen en paden worden aangelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'militair oefenterrein' zijn de gronden mede bestemd voor een militair oefenterrein.

Ter bescherming van het bos is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin is geregeld dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

6.2.5 Centrum (C)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sportrecreatieve voorzieningen en wonen. Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In de regels zijn ontheffingsbepalingen opgenomen voor het toelaten van de voor de begane grond toegelaten functies op de verdieping.

6.2.6 Ecologische verbindingszone (EVZ)

Binnen deze bestemming is ruimte voor een ecologische verbindingszone, groenvoorzieningen en beplantingen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover deze nodig zijn voor het beheer en onderhoud van de ecologische verbindingszone. Binnen de ecologische verbindingszone mogen geen paden worden aangelegd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een vleermuiskelder.

6.2.7 Groen (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en evenementen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

In de regels is een ontheffing opgenomen voor het bouwen van waarschuwings- en communicatiemasten tot een hoogte van 40 meter.

6.2.8 Maatschappelijk (M)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor maatschappelijke en culturele doeleinden, educatieve doeleinden, religieuze doeleinden, sociale doeleinden en medische doeleinden. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de verbeelding is eveneens zakelijke dienstverlening toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.9 Recreatie – Kamphuis (R-K)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van een kamphuis. Daarnaast zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bufferzone' zijn de gronden mede bestemd om als buffer te fungeren tussen het woongebied en het bos- en natuurgebied. In deze bufferzone mogen geen nieuwe wegen en paden worden aangelegd.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Ter bescherming van de bufferzone is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.10 Recreatie – Scoutinggebouw (R-SC)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van een scoutinggebouw.

Daarnaast zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bufferzone' zijn de gronden mede bestemd om als buffer te fungeren tussen het woongebied en het bos- en natuurgebied. In deze bufferzone mogen geen nieuwe wegen en paden worden aangelegd.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Ter bescherming van de bufferzone is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.11 Recreatie – Sportschool (R-SP)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor een sportschool, praktijkruimten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming is tevens aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte detailhandel en aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte horeca toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.12 Recreatie – Vakantiewoningen (R-V)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van vakantiewoningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.13 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming is onder meer ruimte voor voorzieningen voor verkeer, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'carports' mogen carports worden gebouwd. ter plaatse van de aanduiding 'autoboxen' mogen autoboxen worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van carports, autoboxen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is een ontheffing opgenomen voor het bouwen van waarschuwings- en communicatiemasten tot een hoogte van 40 meter.

6.2.14 Water (WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterwegen.

Daarnaast zijn bruggen, ligplaatsen voor schepen, groenvoorzieningen, verhardingen, wegen en paden toegestaan. De gronden zijn mede bestemd voor ecologische waarden die eigen zijn aan deze gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'sluizencomplex' zijn sluizen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het sluizencomplex.

6.2.15 Water – tevens Bos (WA-BO)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, waterwegen en ligplaatsen voor schepen, steigers en vlonders. Secundair zijn de gronden bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen en paden en wegen. De bescherming van het primaire doel (de waterstaatkundige doeleinden) is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.2.16 Water – tevens Groen (WA-G)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, waterwegen en ligplaatsen voor schepen, steigers en vlonders. Secundair zijn de gronden bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en voorzieningen voor langzaam verkeer. De bescherming van het primaire doel (de waterstaatkundige doeleinden) is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.2.17 Water – tevens Opslag (WA-O)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, waterwegen en ligplaatsen voor schepen, steigers en vlonders. Secundair zijn de gronden bestemd voor opslag van goederen en materialen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd tot een maximum oppervlak van 300 m², met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De bescherming van het primaire doel (de waterstaatkundige doeleinden) is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.2.18 Water – tevens Verkeer (WA-V)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, waterwegen en ligplaatsen voor schepen, steigers en vlonders. Secundair zijn de gronden bestemd voor onder meer voorzieningen voor verkeer, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De bescherming van het primaire doel (de waterstaatkundige doeleinden) is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.2.19 Wonen (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woon-doeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Aan de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en maximale hoogte 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.

6.2.20 Wonen – Maatschappelijk (W-M)

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, dienstverlening (op de begane grond) en maatschappelijke functies.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.21 Wonen – zonder bebouwing (W-Z)

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en verhardingen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bufferzone' zijn de gronden tevens bestemd als bufferzone. De planregels staan uitsluitend de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe. Ter bescherming van de bufferzone is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.22 Grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming geregeld van het binnen het plangebied aanwezige grondwaterbeschermingsgebied. Aangezien dit gebied zich uitstrekt over bijna het gehele plangebied en dus meerdere deelverbeeldingen betreft, is deze dubbelbestemming voor de duidelijkheid opgenomen op een aparte verbeelding.

6.2.23 Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende hogedrukgasleidingen en drinkwaterleiding geregeld.

6.2.24 Monumentale bomen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen voorkomende monumentale bomen geregeld.

7 HANDHAAFBAARHEID

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels zal dit doel niet bereikt worden. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd. Inmiddels is er een landelijke set kwaliteitscriteria waaraan handhavingorganisaties per 1 januari 2005 moeten voldoen. Vooralsnog geldt dit alleen voor de milieuhandhaving maar deze criteria bieden ook mogelijkheden voor handhaving van andere regelgeving.

Bij handhaving wordt onderscheid gemaakt tussen preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving heeft vooral betrekking op het voorkomen van het ontstaan van overtredingen. Hierbij spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Repressieve handhaving is gericht op het ongedaan maken van een al gesignaleerde overtreding en de gevolgen daarvan. Hierbij spelen voornamelijk bestuursrechtelijke sancties een belangrijke rol. Beide vormen van handhaving staan niet los van elkaar, maar vullen elkaar aan. Actieve repressieve handhaving heeft een preventieve werking.

Om het handhavingsbeleid voor de gemeente Oosterhout handen en voeten te geven is de nota 'Beleidskader handhaving Milieu en Bouw- en woningtoezicht' opgesteld. Deze nota is 25 februari 2003 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld.

Ten aanzien van het handhavingsbeleid worden de volgende doelstellingen gedeponneerd:

- het verbeteren van de uniformiteit in de handhaving;
- het vergroten van de integraliteit in de handhaving;
- het vergroten van de effectiviteit van de handhaving, en
- het bezitten van een startdocument dat als basis dient voor verdere uitwerking van handhaving binnen de gemeente Oosterhout.

In het Oosterhoutse repressieve handhavingsbeleid zal het actief constateren en beëindigen van overtredingen centraal staan (actieve handhavingaanpak). Daartoe worden handhavingactiviteiten georganiseerd en handhavinginstrumenten ingezet.

De clusters Bouw- en Woningtoezicht en Milieu zullen hun handhavingactiviteiten jaarlijks vastleggen in één handhavingprogramma waarin zowel de gezamenlijke als de individuele handhavingactiviteiten zullen worden opgenomen. De wijze van uitvoering van deze programma's zal jaarlijks worden geëvalueerd. Naast dit traject zullen ook één of meer handhavingprojecten worden uitgevoerd. Deze handhavingprojecten zijn hierbij gericht op meer actoren zoals brandweer, de afdeling Wijk en Welzijn maar ook de Provincie en Rijkswaterstaat et cetera.

Het handhavinginstrumentarium is bestuursrechtelijk en/of strafrechtelijk van aard. Bij de strafrechtelijke aanpak is het Openbaar Ministerie sturend en bij de bestuurlijke aanpak de gemeente. De gemeente Oosterhout heeft ervoor gekozen om de opsporingsbevoegdheid bij het Openbaar Ministerie te laten. Indien nodig wordt samengewerkt met de opsporingsambtenaren van de politie. Het gelijktijdig inzetten van het strafrechtelijke instrumentarium en het bestuursrechtelijke instrumentarium leidt tot een effectievere handhaving.

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' heeft van 18 juni 2009 tot 16 juli 2009 ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen. Op 9 juli 2009 heeft een inloop- en inspraakavond plaatsgevonden. Daarnaast is het plan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betreffende instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de volgende instanties:

- provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
- VROM-inspectie Regio Zuid;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Brabantse Delta.

In een separate Commentaarnota zijn de vooroverleg- en inspraakreacties verwoord en becommentarieerd.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 voor een ieder ter visie gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland'. Deze reactienota is als bijlage opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in de reactienota.

Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' is op 20 april 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan besloten dat de locatie Bayens, die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, buiten het bestemmingsplan wordt gehouden. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten om het bouwvlak voor het scoutinggebouw aan te passen en de goot- en bouwhoogtes voor een aantal woningen aan de Vuurvlinderhof en de Wintervlinderhof, in afwijking van de beantwoording van de zienswijzen, ongewijzigd te laten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het raadsbesluit en de ingediende moties en amendementen zijn als bijlage opgenomen.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Vrachelen/Krooneiland' is overwegend een conserverend beheersplan. Het vormt een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan wordt daarnaast een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De gronden op de locatie Veekestraat 14, locatie Kamphuis De Singel en op de locatie van de tijdelijke school aan het Zandoogje (herprojectie van een bestaande bouwmogelijkheid) zijn in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is voor deze locaties derhalve niet aan de orde. Ontwikkeling van de locaties aan de Vrachelsedijk en het Vrachelshofje is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen dient in het kader van het wijzigingsplan te worden aangetoond.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage 1

Commentaarnota overleg en eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland

Bijlage 2

**Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmings-
plan 'Vrachelen/Krooneiland' en raadsbesluit omtrent
vaststelling**