

Ontwerp Bestemmingsplan Slotjes / Oud-West 2024

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Status: Ontwerp

Datum: december 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPSlotjesOudW2024-ON01

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	3
HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied.....	6
2.1 Historische beschrijving	6
2.2 Ruimtelijke en functionele analyse	7
HOOFDSTUK 3 Beleid	13
3.1 Bovengemeentelijk beleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	18
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Wonen	19
4.2 Economie	20
4.3 Verkeer	21
4.4 Duurzaamheid	23
4.5 Groen	24
4.6 Water	29
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.8 Milieu	37
4.9 Kabels en Leidingen	39
4.10 Stedenbouw en Welstand.....	39
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	42
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	42
5.2 Handhaafbaarheid	48
5.3 Economische uitvoerbaarheid	49
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter voorbereiding op de Omgevingswet en in het kader van een verbeterde dienstverlening worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Oosterhout geactualiseerd en gedigitaliseerd. Zo ook voor Slotjes en Oud-West.

Net als alle andere actualisaties is ook het bestemmingsplan Slotjes / Oud-West een zogenaamd "conserverend bestemmingsplan". Dit houdt in dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, of daarop voorsort. Bij het toekennen van de bestemmingen is uitgegaan van huidige, onherroepelijke rechten. Alleen omissies, wijziging in provinciaal of rijksbeleid en voortschrijdend inzicht in de wijze van reguleren zijn verwerkt. Zonder daarbij bestaande rechten aan te tasten of gevolgen te hebben voor het woon- en leefklimaat.

Aan nieuwe ontwikkelingen zal, op het moment dat deze voldoende zijn uitgewerkt, via een eigen, aparte herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. Ook indien het ontwikkelingen betreft die breed gedragen worden. Ontwikkelingen die wel in procedure zijn gebracht, maar nog niet onherroepelijk zijn, zullen eveneens geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Slotjes / Oud-West.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het midden van Oosterhout, ten zuidwesten van het centrum. Het plangebied heeft betrekking op het bebouwd gebied (bebouwde kom) en wordt begrensd door het Wilhelminakanaal, het Kanaaleiland, de Kanaalstraat, van Liedekerkestraat, Ridderstraat, Sint Antoniusstraat en Tilburgseweg. Het plangebied bestaat uit de buurten Slotjes-Midden, Slotjes-West en Oud-West. Op figuur 1 is het plangebied op basis van de luchtfoto aangeven.



Figuur 1 Luchtfoto anno 2023 met rood omkaderd het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en de data van onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen.

bestemmingsplan	vaststelling
Bestemmingsplan Slotjes	06-05-2010
Slotjes West 2017	12-12-2017
Zwaaikom 2017	03-07-2018
Centrum 2017	06-01-2017
Bestemmingsplan Wilhelminahaven	02-02-2017
Van Oldeneellaan 18	22-03-2011
Herziening 1 bestemmingsplan Slotjes	12-02-2013
Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)	23-09-2016
Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan – Wilhelminakanaal-noord)	23-07-2018
Slotjes, herziening 4 (Heidehof/De Wieken)	26-02-2019
Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)	17-06-2020
Slotjes, herziening 6	22-10-2019
Bestemmingsplan Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden	08-08-2017
Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018	03-07-2018
Parapluherziening geluidzones bedrijventerreinen 2022	09-02-2023
Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)	18-04-2023

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid, zowel juridisch als maatschappelijk.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. De kern Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Figuur 2 Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. In 1919 werd een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes-Oost, Slotjes-Midden en Slotjes-West gerealiseerd. Deze nieuwe

woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout. Het Slotjesveld bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. Ook werd in deze periode de A27 aangelegd, in de jaren '70 gevolgd door de A59. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van Oosterhout wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperiodes.

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

2.2 Ruimtelijke en functionele analyse

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Oosterhout kent een heldere en overzichtelijke ruimtelijke structuur. Rondom de binnenstad liggen woonwijken aan de noord-, zuid- en westzijde. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de binnenstad en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het plangebied wordt begrensd door het Wilhelminakanaal, het Kanaaleiland, de Kanaalstraat, van Liedekerkestraat, Ridderstraat, Sint Antoniusstraat en Tilburgseweg (hoofdwegenstructuur). Het plangebied bestaat uit de woonbuurten Slotjes-Midden, Slotjes-West en Oud-West.

Slotjes-Midden

Het grootste deel van Slotjes-Midden betreft de planmatig opgezette woonbuurt, met uitzondering van het woongebied tussen de Keiweg en Sint Antoniusstraat, welke meer organisch is gegroeid. De planmatige opgezette buurt wordt gekenmerkt door een rationele verkaveling, waarin rechte straten worden begeleid door relatief lange blokken aaneengebouwde woningen of appartementengebouwen. Hierdoor heeft de wijk een structuur van rechthoekige woonblokken, waarbij de straten worden begeleid door bebouwing. De ruimtes binnenin de woonblokken zijn in gebruik als achtertuin of als groene ruimte achter de appartementengebouwen. Met uitzondering van de woonblokken nabij het Wilhelminakanaal, waar de ruimtes achter de woningen sinds de herstructurering van de wijk ook worden gebruikt voor parkeervoorzieningen. In de hoek van de Slotlaan en het Wilhelminakanaal is een landmark voorzien met bebouwing van maximaal 26 meter hoog. Met de bouw van deze landmark wordt de herstructurering van Slotjes-Midden voltooid.

In Slotjes-Midden bevindt zich in het noorden het groen ingerichte Slotjesveld met ten oosten daarvan maatschappelijke voorzieningen, waaronder het gemeentehuis, drie basisscholen en activiteitscentrum Slotjes. Aan de noordzijde van het Slotjesveld bevindt zich de historische bebouwing en karakteristieke groenstructuur aan de Ridderstraat. In het zuiden van Slotjes-Midden bevindt zich een supermarkt met daarnaast enkele detailhandels- en horecavestigingen.

Slotjes-West

De wijk Slotjes-West is opgericht tussen de (bebouwings)linten Bredaseweg, Ridderstraat en de Slotlaan. De hiervoor genoemde bebouwingslinten zijn door de jaren heen verder verdicht geraakt. Slotjes-West is voor een groot deel een typische woonwijk uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw waarin gebouwd werd in hoge dichtheden. Seriematig werden woningen gebouwd in een rechthoekig patroon. In deze periode kwam de strokenbouw en middelhoogbouw in opkomst. De middelhoogbouw staat aan de zuidoostkant van de woonwijk en bestaat uit 4 á 5 bouwlagen.

In Slotjes-West bevindt zich het Hanze College in het zuiden en het Mgr. Frencken College in het zuidoosten met daartussen in het Lukwelpark. Aan de westzijde van het Hanze College en ten zuiden

van woongebied bevindt zich de Houthaven, welke aansluit op het Wilhelminakanaal. Overigens functioneert dit water niet als haven.

Oud-West

Oud-West bestaat voornamelijk uit woongebied met in het noorden een betonfabriek. Aangrenzend aan de betonfabriek, op het terrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Twickel en wasserij Juliana, is de afgelopen 5 jaar de nieuwe woonwijk 'De Laverie' gerealiseerd. De opzet van de Laverie sluit aan bij omliggende woonwijk en het kleinschalige, intieme karakter van Oud-West. Slechts voor een klein deel (noordelijk deel, fase 3) dient de realisatie nog plaats te vinden, welke staat gepland voor de eerste helft van 2024. In het zuidwesten, ter plaatse van de voormalige fabriek Magnetic Products Oosterhout (MPO) is de afgelopen 5 jaar de nieuwe woonwijk 'Wilhelminahaven' gerealiseerd. De structuur van het woongebied is georiënteerd op de groene kades langs het Wilhelminakanaal en mede bepaald door de hoogteverschillen in het terrein en het watersysteem. Slechts voor een klein deel (woontoren in het noorden) dient de realisatie nog plaats te vinden, welke staat gepland voor begin 2024.

Bedrijventerrein Tricorp bevindt zich ten noorden van Wilhelminahaven en kenmerkt zich door een grote verscheidenheid van bedrijven met een kleine impact op de leefomgeving, zoals kantoren, sportscholen, kleinschalige repair shops en mediabedrijven. In het westen van het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke functies, zoals Praktijkschool de Zwaaihoek en cultureel centrum de Pannehoef.

Bebouwingsstructuur

Het overgrote deel van het plangebied bestaan uit grondgebonden woningen. Deze hebben een bepaalde gelaagdheid. Meestal 2 bouwlagen met een kap, waarbij de kaplaag meerdere uitvoeringen kent. Daar waar verschillende functies samenkomen en daar waar sprake is van een markante situatie, zoals aan het kanaal of op een belangrijk kruispunt, is gekozen voor een andere bebouwing waarbij sprake is van gestapelde bouw. Soms is in de plint sprake van voorzieningen met op de verdiepingen woonfuncties.

Ter plaatse van maatschappelijke voorzieningen bestaat de bebouwing overwegend uit relatief grootschalige bouwmassa's met veelal een plat dak, zoals op het Slotjesveld en de middelbare scholen.

2.2.2 Groen- en waterstructuren

Het Wilhelminakanaal bepaald voor een groot deel de afbakening van het plangebied. Het kanaal vormt de grens van de woonwijken. Een deel van de oevers maakt tevens deel uit van de primaire waterkering van ons land. Het kanaal is voorzien van een groene randzone, welke als lijnvormige hoofdgroenstructuur is opgenomen op de Groenstructuur kaart (zie figuur 3) en de bestemming 'Groen' heeft. Hier speelt de beleving van het groen en het water een belangrijk element in het ruimtelijke beeld van de woonomgeving. De groene randzones grenzen aan de Ecologische verbindingszone (EVZ) die op het kanaal is gesitueerd. Er zijn echter wel ontwikkelingen om de bestaande EVZ te verleggen. Op dit moment wordt de EVZ aan de westzijde van Oosterhout gerealiseerd. Zodra de EVZ aan de westzijde voltooid is, wordt de EVZ op het kanaal verwijderd tot voorbij bedrijventerrein Vijf Eiken aan de oostzijde van de kern Oosterhout.

Eind jaren '60/begin jaren '70 is het Wilhelminakanaal verlegd en is een gedeelte gedempt. Het gedempte gedeelte van het Wilhelminakanaal bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied en is nadrukkelijk aanwezig in de vorm van een forse groene zone die terugverwijst naar het inmiddels verdwenen kanaal. Op de voormalige zuidelijke kanaalkade staat een rij van 65 monumentale Amerikaanse eiken, welke op de verbeelding zijn aangeduid als monumentale bomen. Het richting kanaal oplopend talud is dicht beplant, waardoor de nieuwe woonwijk Wilhelminahaven vanaf de Bredaseweg grotendeels aan het zicht is onttrokken. Dit gebied behoudt de bestemming 'Natuur'.

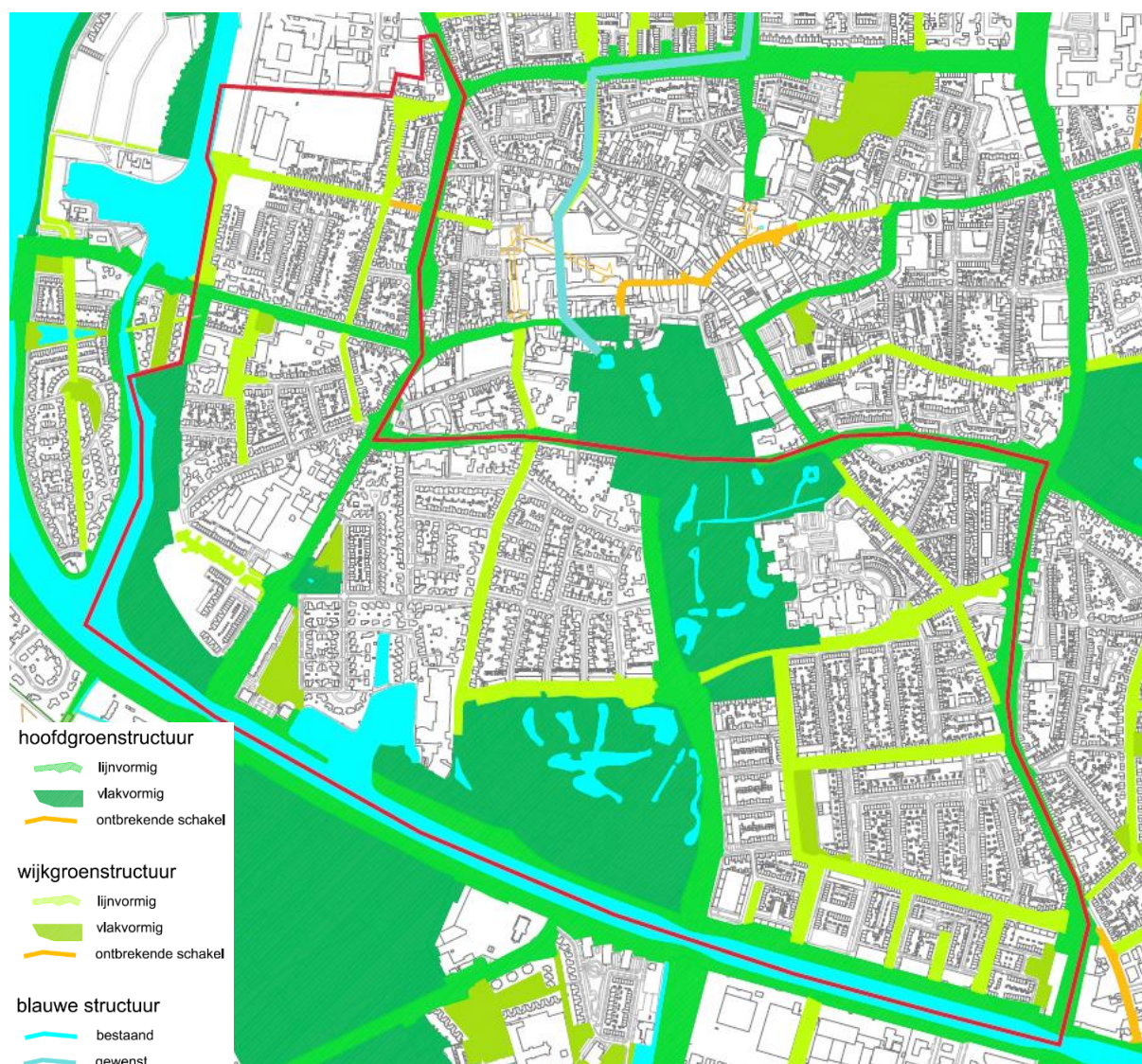
Het Slotjesveld en het Lukwelpark hebben een groen bestemming. De parken maken onderdeel uit van de stedelijke parkenreeks met groene ruggengraat, die van noord naar zuid door Oosterhout loopt. In de parken zijn waterpartijen aanwezig, welke dienstdoen als waterberging en als zodanig zijn aangeduid op de verbeelding. Het Lukwelpark en Slotjesveld hebben een open karakter. In de parken

bevinden zich grotere grasvelden welke worden gebruikt voor evenementen. In de planregels artikel 26.12 zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot evenementen.

Met name Slotjes-Midden is een wijk met veel ruimte voor groen. De openbare ruimte in Slotjes Midden is ruim opgezet en heeft een relatief groen karakter. In de belangrijkste structuurbepalende straten komt laanbeplanting voor. Het groen in de Slotlaan vormt een uitloper van de historische groenstructuur van de binnenstad. Daarnaast zijn in verschillende andere woonstraten groene middenbermen aanwezig en worden de portiekflats omgeven door groen, vaak in de vorm van grasvelden.

In de woonwijken Slotjes-West en Oud-West wordt de groene uitstraling van de wijk voornamelijk bepaald door het groene karakter van de voortuinen. In deze woonwijken zijn de kleinschalige groenvoorzieningen schaars. De wegen worden begeleid door bomenrijen of haagbeplanting, die bijdragen aan de groene uitstraling van de woonwijken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen. De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de locaties waar sprake is van structuurbepalend openbaar groen. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Verkeer' groenvoorzieningen overal mogelijk. Hierdoor kan ook buiten de groenbestemming overal groen worden gerealiseerd.



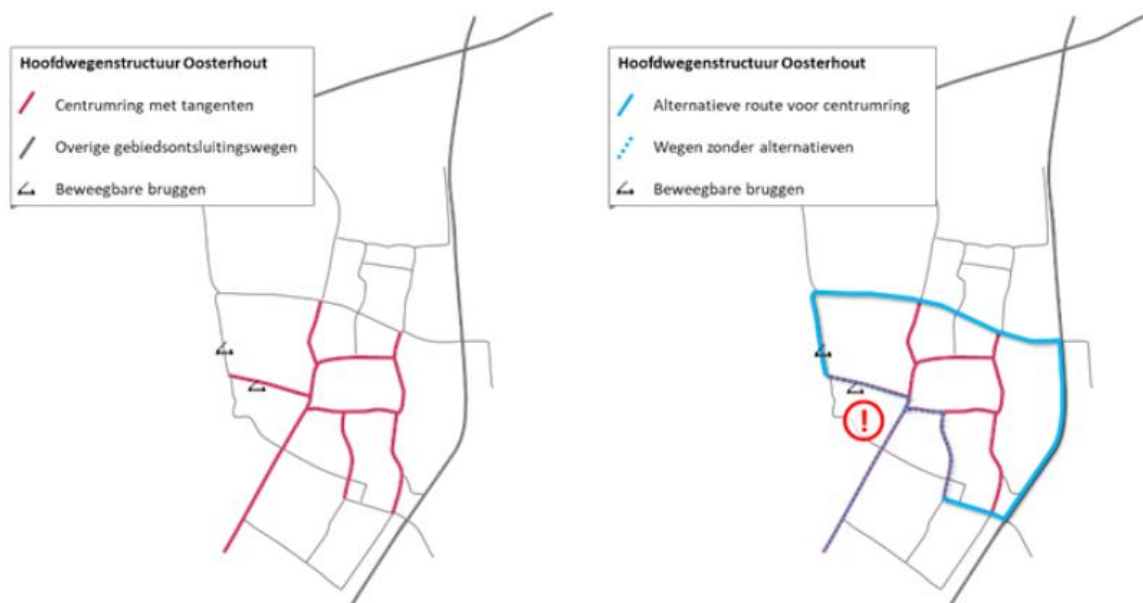
Figuur 3 Uitsnede Groenstructuurkaart Oosterhout.

2.2.3 Infrastructuur

De Koningsdijk en de Korenbocht vormden de oorspronkelijke route vanuit Oosterhout naar Den Hout. Deze route is bepalend voor de aanwezige ruimtelijke structuur. Met de aanleg van het Wilhelminakanaal en het Markkanaal zijn nieuwe structuurelementen aangebracht en is de oorspronkelijke route doorsneden.

Het verkeersgebied in Oosterhout bestaat uit de centrumtangente die zijn verbonden met de omliggende infrastructuur. De Ridderstraat, Bredaseweg en de Van Liedekerckstraat zijn onderdeel van de ring rond het centrum. De Wilhelminalaan, Bredaseweg, Slotlaan en Sint Antoniusstraat - Tilburgseweg zijn tangente die het centrum verder ontsluiten vanaf de ring. Deze wegen 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. De overige wegen in het plangebied liggen in het verblijfsgebied. Het onderscheid in wegen wordt ook gemaakt door de verharding. Waar de primaire wegen uitgevoerd zijn in een asfaltverharding, zijn de overige wegen veelal uitgevoerd in klinkerverharding. Langs de hoofdontsluitingswegen zijn langzaamverkeersroutes aangelegd. Naast de rijbaan is aangrenzend of vrijliggend een fietspad aangelegd. Binnen de woonwijk maakt de fietser gebruik van de rijbaan. Op een aantal locaties zijn in de woonwijk verbindingen gecreëerd tussen wegen die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn.

Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. De robuustheid van de wegenstructuur in Oosterhout verdient aandacht. Dit betreft met name de zuidwestzijde van de stad, gelegen in het plangebied. Door de manier waarop de wegenstructuur daar is opgezet, wordt het zuidwestelijk deel van de centrum-tangente (hoek Bredaseweg – Ridderstraat) zwaar belast. Het ontbreekt momenteel aan een alternatieve route, met name voor verkeer dat gebruik maakt van de Bredaseweg. Dit in tegenstelling tot de oost- en noordzijde van de stad waar verkeer in de vorm van de A27 en de Bovensteweg wel over alternatieve routes beschikt.



Figuur 4 Hoofdwegenstructuur Oosterhout.

Langzaam verkeer

Binnen Oosterhout zijn veel wegen die belangrijk zijn voor de afwikkeling van autoverkeer eveneens belangrijk voor het langzaam verkeer. In de woonstraten is sprake van gemengde verkeersdeelnemers. Langs de drie grote onsluitingswegen is sprake van een vrijliggend fietspad. Op enkele locaties is voorzien in een fietsdoorsteek daar waar auto's een andere route moeten nemen. Hierdoor wordt fietsverkeer gestimuleerd.

Openbaar vervoer

Oosterhout heeft geen treinstation en is voor het openbaar vervoer afhankelijk van busvervoer. Het openbaar vervoersnetwerk maakt gebruik van de hoofdontsluitingswegen. De belangrijkste openbaar vervoersdrager is een snelle verbinding tussen het busstation Oosterhout en het NS station Breda. Het hoogwaardige openbaar vervoer in het plangebied betreffen de busroutes over de Slotlaan en de Sint Antoniusstraat – Tilburgseweg. Daarnaast kent de gemeente Oosterhout ook een buurtbus netwerk.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende bushaltes:

- Slotlaan 230 Rijen – 's Gravenmoer
 326 Breda – Geertruidenberg
 327 Breda – Tilburg
- St. Antoniusstraat 325 Breda – Oosterhout
 671 Curio Prinsentuin – Oosterhout
- Keiweg 325 Breda – Oosterhout
- Wilhelminalaan 224 Drimmelen – Busstation
 226 Den Hout – Centrum

Waterverbinding

Dwars door Oosterhout loopt het Wilhelminakanaal. Via onder andere het Wilhelminakanaal staan Oosterhout en de diverse bedrijventerreinen in verbinding met de havens van Antwerpen en Rotterdam en de binnenvaartterminals in (o.a.) Tilburg en Waalwijk. Het Wilhelminakanaal begrenst het plangebied aan de zuid- en zuidwestzijde.

Parkeren

Het parkeren van auto's ten behoeve van woningen vindt daar waar mogelijk op eigen terrein plaats. Bij ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen. Om dit ook voor de toekomst goed geregeld te hebben wordt het parkeerbeleid op regelmatige basis geactualiseerd en wordt er bij omgevingsaanvragen ook getoetst of wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid.

Ten behoeve van de aanwezige bedrijven is het laden en lossen, de expeditie en het parkeren zodanig geregeld dat dit plaatsvindt op eigen terrein van de bedrijven. Het openbaar gebied moet vrij blijven van geparkeerde auto's en van laad- en losactiviteiten. Hierdoor is de bereikbaarheid van de aanwezige bedrijven gewaarborgd en wordt de wegsituatie overzichtelijker en dus veiliger.

Technische infrastructuur

De primaire waterkering die in het plangebied aanwezig is vormt een aspect waar in ruimtelijke zin rekening mee gehouden dient te worden. Daar zijn strenge eisen aan verbonden. Om dat te borgen zijn daar regels aan verbonden.

Ten zuiden van de woningen aan de Wilhelminakanaal Noord ligt een persleiding rioolafvalwater met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. De leiding en belemmeringenstrook zijn opgenomen op de verbeelding. Ter bescherming van de persleiding zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Ter hoogte van de Wilhelminalaan ligt een hoofdtransportdrinkwaterleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. De leiding en belemmeringenstrook zijn opgenomen op de verbeelding. Ter bescherming van de drinkwaterleiding zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.8.1 Externe veiligheid wordt verder ingegaan op de ligging en bescherming van deze technische infrastructurele voorzieningen binnen het plangebied.

Zoneringen

In het plangebied komen ook diverse zoneringen voor, zoals geluidzones en evenementenzones. Zo ligt er in het noordelijke deel ter hoogte van de betonfabriek Struijk een geluidzone die hoort bij het industrieterrein Weststad-Statendam. Deze zone ligt om het industrieterrein heen.

Daarnaast bevinden er zich twee evenementenzones in het plangebied. Te weten een evenementenzone (3) in het Lukwelpark en een evenementenzone (10) op het Slotjesveld. Op het Slotjesveld is tevens een zone (evenementen kermis) opgenomen ten behoeve van de jaarlijkse kermis.

HOOFDSTUK 3 Beleid

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de Omgevingswet in werking treedt, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid niet in strijd met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied, zodat de uitgebreide motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet van toepassing is. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die aangemerkt kunnen worden als stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is daarom voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. De voorliggende toelichting bevat de motivatie/verantwoording van een goede ruimtelijke ordening bij uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied is hoofzakelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de regels ten aanzien van evenwichtige en zorgvuldige toedeling van functies. Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is verdere toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet noodzakelijk.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

De Toekomstvisie 2030, gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende hoofdthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de deelgebieden 'Slotjes' en 'West en Bedrijventerreinen', weergegeven in figuur 5 en 6.

De visie beschrijft voor beide deelgebieden de volgende opgaven:

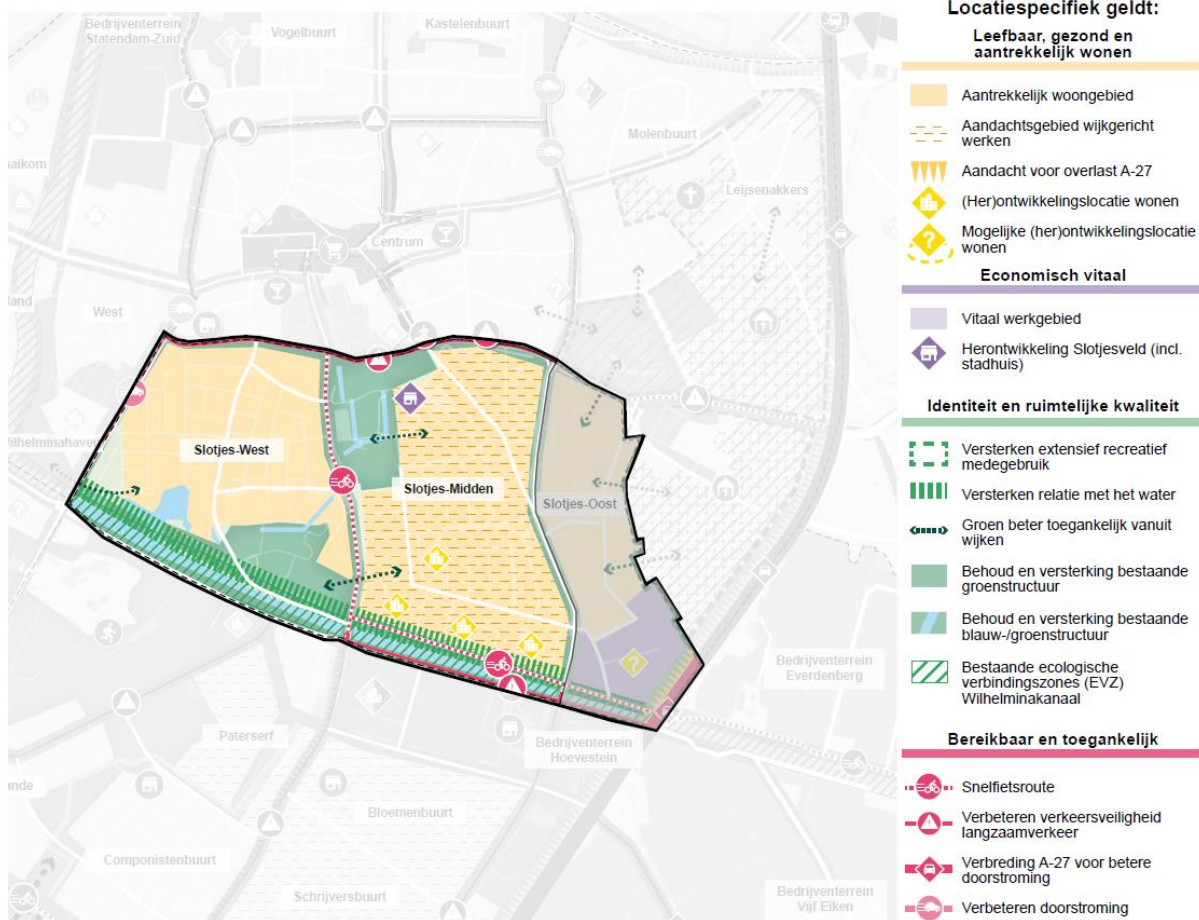
- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans
- Energie-neutraal en klimaatbestendig
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

Toetsing bestemmingsplan

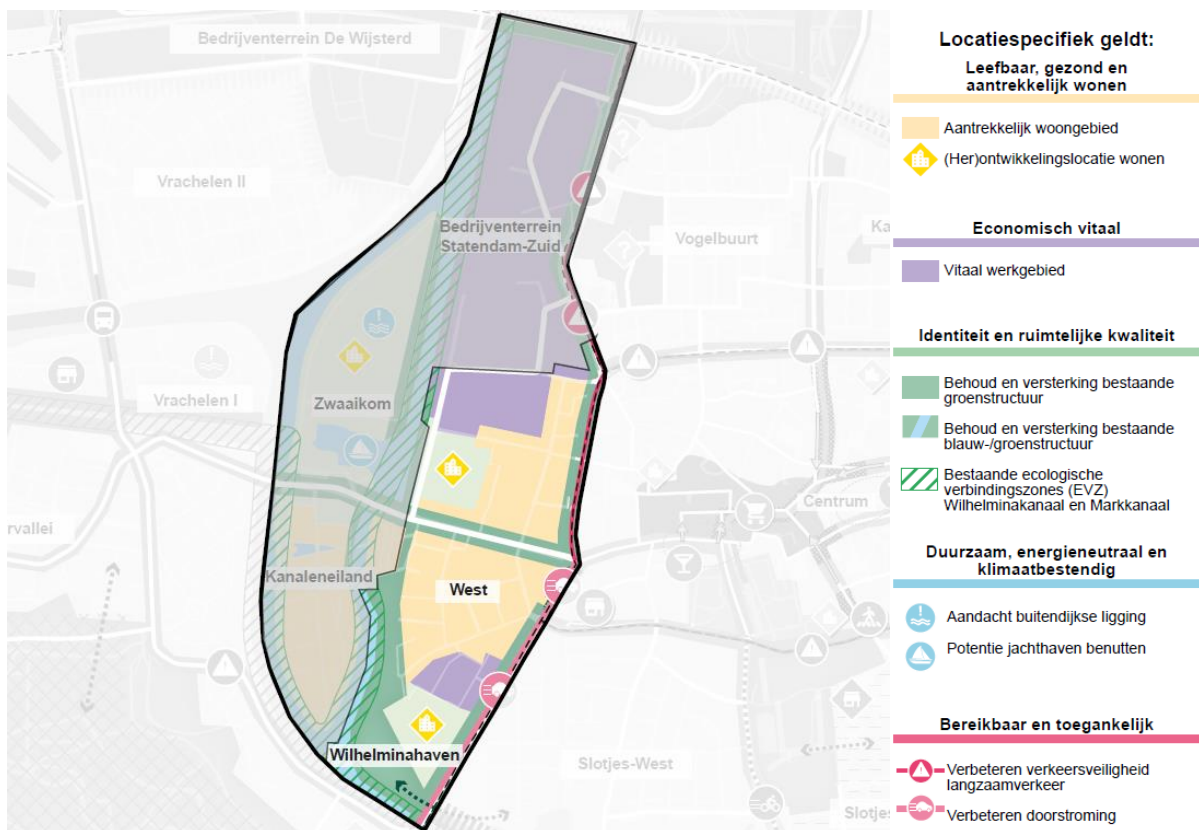
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een conserverend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Deze rechten die zijn overgenomen in dit bestemmingsplan en vormen geen belemmeringen voor het behalen van de genoemde doelstellingen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Oosterhout.



Figuur 5: Plankaart Omgevingsvisie Slotjes.



Figuur 6: Plankaart Omgevingsvisie West (en Bedrijventerreinen).

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals blijkt uit deze toelichting op het bestemmingsplan, is dit een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Desalniettemin kan ervoor gekozen worden om bepaalde nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt alleen, indien een ontwikkeling voldoende concreet is en indien hiervoor alle noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en akkoord bevonden en een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en goedgekeurd. Veelal betreft het redelijk kleinschalige en niet verstrekkende ontwikkelingen. Voor wat betreft het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Wonen

4.1.1 Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030

De Woonvisie 2016 – 2021 (vastgesteld door de raad op 24 mei 2016) en de aanvullende Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart (vastgesteld door de raad op 2 maart 2021) zijn de leidende lokale toetsingskaders voor wonen. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbare woningen die aansluiten op de mogelijkheden en wensen van bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- Woningen geschikt (te maken) voor langer zelfstandig thuis wonen.
- Duurzame woningvoorraad met goed geïsoleerde woningen, een gezond binnenklimaat, toekomstbestendig en een laag energieverbruik.
- Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters.
- Leefbaarheid van de woonomgeving waarborgen en bevorderen met goede voorzieningen.
- Flexibele woningbouw die inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in de woonvisie hierop geen betrekking.

4.1.2 Regionale samenwerking

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 3.42, lid 1, sub a van de IOV, zijn vastgesteld in de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (Woondeal SRBT). Deze Woondeal SRBT is op 9 maart 2023 overeengekomen tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant, en gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. De afspraken in deze Woondeal gaan over minimale aantallen toe te voegen woningen per gemeente, het zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en een verdeling in het soort woningen wat wordt gebouwd.

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2022 tot en met 2026 moet voorzien in een toevoeging van minimaal 915 woningen aan de eigen woningvoorraad. Voor de planperiode na 2026 tot in ieder geval 2030 worden nog nadere afspraken voor de minimale opgave per gemeente gemaakt. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook de betreffende ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak. Gemeenten motiveren bij deze projecten waarom (o.a. specifieke lokale behoefte, het belang van een snelle realisatie), een zacht plan niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse

bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in de woondeal hierop geen betrekking.

4.2 Economie

4.2.1 Detailhandelsvisie Oosterhout

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 de detailhandelsvisie Oosterhout vastgesteld. De detailhandelsvisie geeft duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden in de gemeente en dient tevens als toetsingskader om nieuwe detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Met de visie worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument.
- Het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente.
- Het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en 'nieuwe winkeliers.

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en kent in beperkte mate een (sub) regionale verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout wordt gezien als een sterke en voor de toekomst kansrijke structuur en kent een sterk hiërarchische opbouw. Binnen de detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt naar de volgende winkelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied, de binnenstad
- Wijkwinkelcentrum
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten
- PDV-locatie

In de visie worden de winkelgebieden op hoofdlijnen beschreven en worden uitgangspunten voor een toekomstperspectief per winkelgebied geschetst.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Binnen het plangebied komen enkele zelfstandige detailhandelsvestigingen en een supermarkt voor.

De supermarkt en detailhandelsvestigingen aan de Loevensteinlaan zijn in de detailhandelsvisie aangemerkt als solitaire supermarkt en winkelstrip die als winkelomgeving onvoldoende toekomstperspectief hebben. De supermarkt heeft een beperkte omvang en de gehele strip heeft een verouderde uitstraling, waardoor de locatie naar verwachting in de toekomst niet in staat zal zijn voldoende koopkracht aan zich te binden. Kwantitatieve uitbreiding van de locatie wordt niet toegestaan, omdat die zal leiden tot omzetsdaling bij de winkels binnen de overige winkelgebieden. De supermarkt heeft een beperkte meerwaarde voor de detailhandelsstructuur. Door de gemeente zal daardoor geen actieve bijdrage worden geleverd in relatie tot deze winkelstrip. In de detailhandelsvisie is opgenomen dat bij vertrek van de supermarkt wordt aangeraden de supermarktbestemming te laten vervallen. Echter betreft het hier een bestaand recht welke in kader van deze actualisatie niet wordt ingetrokken. In de recenter vastgestelde omgevingsvisie (2021) is tevens benoemd dat de gemeente niet actief zorgt voor het in stand houden van de winkelstrip, maar van actief weg bestemmen wordt niet gesproken. Transformatie van winkelaanbod naar andere functies wordt ondersteund.

De winkelstrip aan de Temperlierstraat wordt ook tot verspreide bewinkeling gerekend. De winkelstrip heeft een beperkte meerwaarde voor de detailhandelsstructuur. Door de beperkte omvang van de winkels, het ontbreken van een supermarkt, de lage tot gemiddelde kwaliteit van het aanbod en uitstraling van de winkelstrip is het toekomstperspectief als volwaardige detailhandelslocatie onvoldoende. Door de gemeente zal daardoor geen actieve bijdrage worden geleverd in relatie tot deze winkelstrip. Transformatie van winkelaanbod naar andere functies wordt ondersteund.

Conclusie

De mogelijkheden van de zelfstandige detailhandelsvestigingen en de solitaire supermarkt zijn legaal verkregen en een onherroepelijk recht. Daar waar sprake zou zijn van enige strijdigheid met de detailhandelsvisie, is deze niet dusdanig dat dit onherroepelijk recht moet worden weg bestemd (afgenomen). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met de detailhandelsvisie.

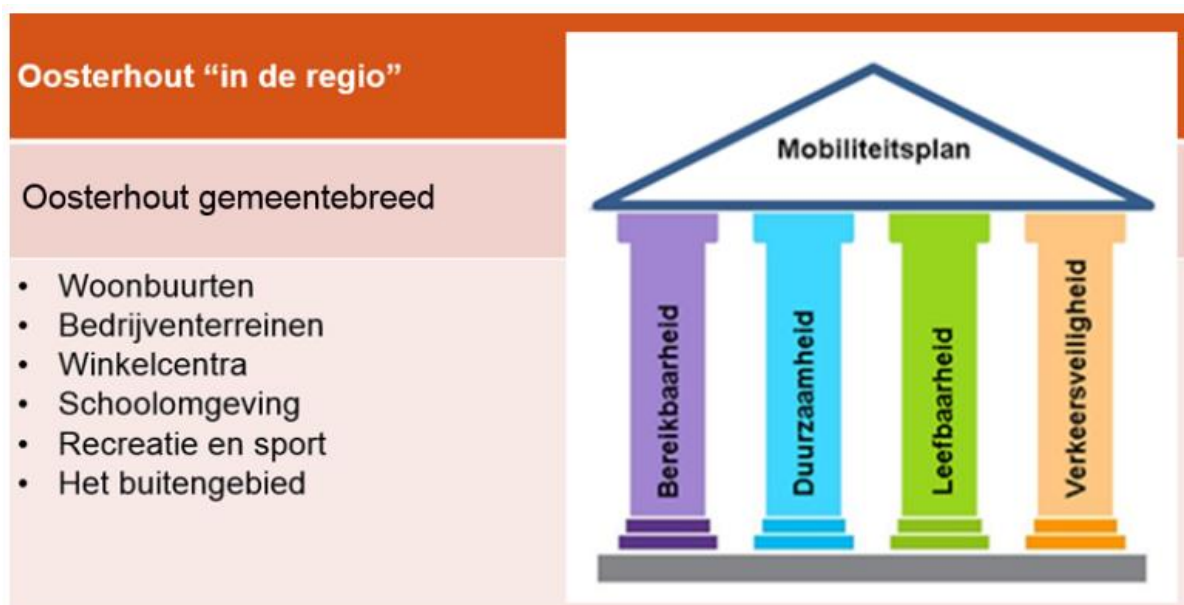
4.3 Verkeer

4.3.1 Verkeersafwikkeling

Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie "Oosterhout Vooruit". Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.



Figuur 7: Mobiliteitsvisie Oosterhout.

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing bestemmingsplan

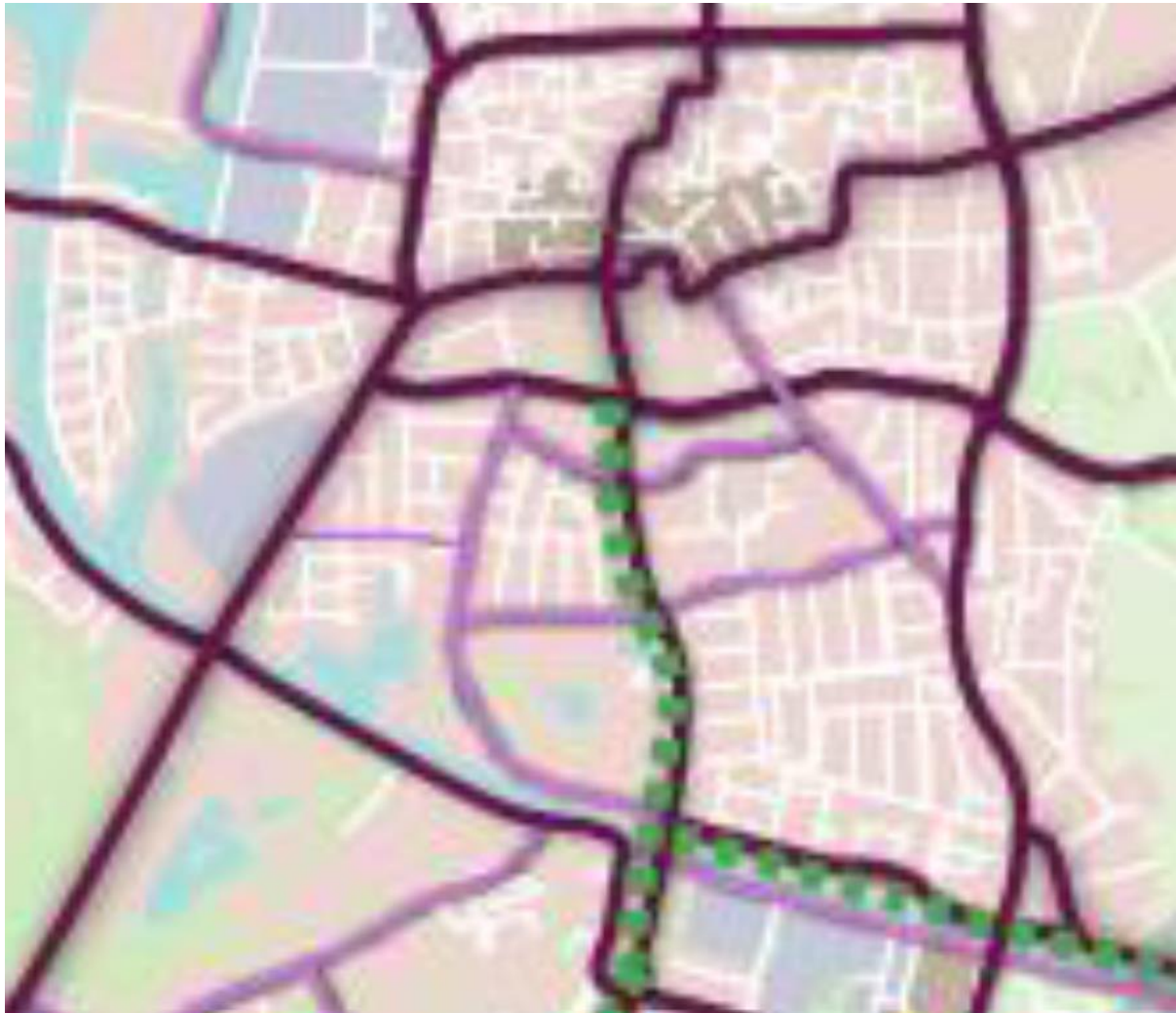
Binnen het plangebied komen zogenaamde "verkeersgebieden" en "verblijfsgebieden" voor. Deze verkeers- en verblijfsgebieden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Verder liggen er in het plangebied fietsroutes die deel uit maken van zowel primaire als secundaire routes, zie figuur 8. Deze fietsroutes hebben de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' toegewezen gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn fietspaden toegestaan.

Binnen het plangebied komen de themagebieden: woongebieden, scholen en recreatie- en sportvoorzieningen. De genoemde doelstellingen en opgaven (zowel regionaal/gemeentebreed als thematisch) zijn grotendeels generiek, enkele hebben betrekking op specifieke locaties maar zijn onvoldoende concreet om in de voorliggende regeling in te passen. Veel generieke doelstellingen zijn binnen het voorliggende plan realiseerbaar, maar daar waar de concrete uitwerking zal leiden tot de aanleg van nieuwe infrastructuur of een ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, kan

niet worden uitgesloten dat ter zijnde tijd een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen zal moeten worden.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de mobiliteitsvisie. Bij grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur of ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, zal mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.



Figuur 8: Netwerkkarta Fiets uit de mobiliteitsvisie.

4.3.2 Parkeren

Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 29.2 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2022'.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten “Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030” en de “Routekaart energietransitie 2019-2022”, alsmede de in 2021 vastgestelde “Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout”. Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

4.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW staan de acties om over te kunnen stappen op duurzame energiebronnen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. In de volgende stap zal meer nauwkeurig de wijkvolgorde worden vastgesteld. Daarbij worden ook externe betrokken, zoals de woningcorporatie. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouw plannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavig bestemmingsplan. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Meer informatie over de transitievisie warmte van de gemeente Oosterhout is te vinden op <https://www.oosterhout.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzame-warmte>.

4.4.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

4.4.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook wij streven naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving als richtinggevend m.b.t. tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland wordt als richtinggevend gebruikt voor de eisen die worden gesteld om te komen tot de geformuleerde doelen in de landelijke maatlat.

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (infiltratie, berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.6.2.

4.5 Groen

4.5.1 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

De Wet natuurbescherming is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en

- de bescherming van overige soorten.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. De gebiedsbescherming en soortenbescherming vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

Projecten waarbij tijdens de uitvoering meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningplichtig. Projecten waarbij het gebruik resulteert in een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet toegestaan. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe projecten mogelijk. Zodoende is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie in vergelijking met de feitelijke, legale, planologische situatie van de vigerende bestemmingsplannen.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde "externe werking"). Voor het compenseren zijn

er regels gesteld in de provinciale Interim omgevingsverordening. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout netto niet verslechtert.

Toetsing bestemmingsplan

Het Wilhelminakanaal is aangeduid als Natuur Netwerk Brabant en Ecologische Verbindingszone. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het functioneren van het natuurnetwerk of de verbindingszone belemmeren.

Er zijn echter wel ontwikkelingen om de bestaande EVZ te verleggen. Op dit moment wordt de EVZ aan de westzijde van Oosterhout gerealiseerd. Zodra de EVZ aan de westzijde voltooid is, wordt de EVZ op het kanaal verwijderd vanaf [locatie] tot voorbij bedrijventerrein Vijf Eiken aan de oostzijde van de kern Oosterhout.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid.

4.5.2 Gemeentelijk groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

Beleidskader bomencompensatie 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeentegrond niet gekapt worden tenzij dat echt nodig is. Indien het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van twee op één. Voor elke gemeentelijke boom die wordt gekapt, moeten tenminste twee bomen worden terug geplant en voor tenminste één daarvan moet dat in de nabijheid van de gekapte boom gebeuren. Bovendien moeten deze nieuwe bomen goede mogelijkheden hebben zich tot volwaardige nieuwe bomen te ontwikkelen. De richtlijn streeft immers niet naar het planten van bomen maar naar het behouden/versterken van het groene karakter van de stad. Compensatie van velling in de groenstructuur vindt volledig (elders) binnen de groenstructuur plaats.

Niet in alle gevallen kan de compensatie geheel binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom is in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om maximaal de helft van de compensatie te realiseren in het buitengebied. En moet iedere boom die in het buitengebied wordt gecompenseerd een minimale vrije oppervlakte hebben van 64 m². Wel blijft de eis dat minimaal de helft van de compensatie plaats vindt binnen de buurt waar de velling plaats vindt (op basis van CBS-indeling).

Om te voorkomen dat voorafgaand aan de start van een ruimtelijke ontwikkeling een terrein geheel kaal wordt gemaakt om zodoende aan de compensatieverplichting te ontkomen, wordt een peildatum van 3 jaar voor de start van de ontwikkeling gehanteerd. Als de gemeente eigenaar is of wordt van (een deel van) het terrein is de compensatierichtlijn van toepassing op alle bomen die daar op 3 jaar voor de start van de ontwikkeling aanwezig zijn.

Door het slim inzetten van die compensatie kan het stedelijk uitloopgebied worden versterkt. De recreatieve en ecologische kwaliteiten van het landschap kunnen met houtwallen en beplantingen een impuls krijgen.

Het beleidskader bomencompensatie 2023 is niet van toepassing op het vellen van monumentale bomen, of op projecten waarvan het bestemmingsplan voor 1-1-2024 als ontwerp ter inzage is gelegd, of waarvan voor die datum een anterieure overeenkomst is gesloten. In geval van dunning in bosplantsoenen vindt geen compensatieplaats. Daarnaast is in het beleidsdocument expliciet aandacht gegeven aan de inherente afwijkingsbevoegdheid, die ingevolge artikel 4:84 Gemeentewet, op iedere beleidsregeling van toepassing is. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid

gemotiveerd af te wijken. Onderdeel van deze motivering is minimaal een belangenafweging tussen de individuele belangen van het specifieke geval, en de algemene doelstellingen van deze regeling.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In kader van dit bestemmingsplan worden geen bomen gekapt, waardoor het gestelde in het bomencompensatiebeleid niet van toepassing is. Bij ruimtelijke ingrepen in het plangebied waarbij bomen worden gekapt, dient voldaan te worden aan het bomencompensatiebeleid.

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader Blauw-GroenStructuur 2023 vastgesteld. De Blauw-GroenStructuurvisie beschrijft en beschermt de groen-blauwe samenhang in de fysieke ruimte die nodig is om een duurzaam aantrekkelijke en leefbare stad te zijn. Die bescherming is geen doel op zich maar dient de bovenliggende doelen op het gebied van gezondheid, veiligheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

De structuurvisie zet in op een stevige bescherming van de groenstructuur. In de hoofdgroenstructuur zijn alleen ontwikkeling toegestaan die een bijdrage leveren aan de blauw-groene kwaliteit. In de wijkstructuur is iets meer mogelijk, maar daaraan is een maximum van 10% gekoppeld. En bij beide moeten de meest bepalende elementen worden gespaard. Bij aantasting moet steeds worden voorzien in herstel en/of compensatie. De bomencompensatierichtlijn is hierop afgestemd.

Voor groenstructuren die in eigendom zijn van de gemeente, is de bescherming met dit beleidskader verankerd. De bescherming van groenstructuren die niet in eigendom van de gemeente zijn, is veel minder direct. Activiteiten die binnen het kader van het bestemmingsplan of omgevingsplan in die structuren mogelijk zijn, kunnen niet worden beïnvloed. Alleen als er sprake is van activiteiten waarvoor een vergunning (B&W) of wijziging van het bestemmingsplan (Gemeenteraad) nodig is, kan door de gemeente worden gestuurd.

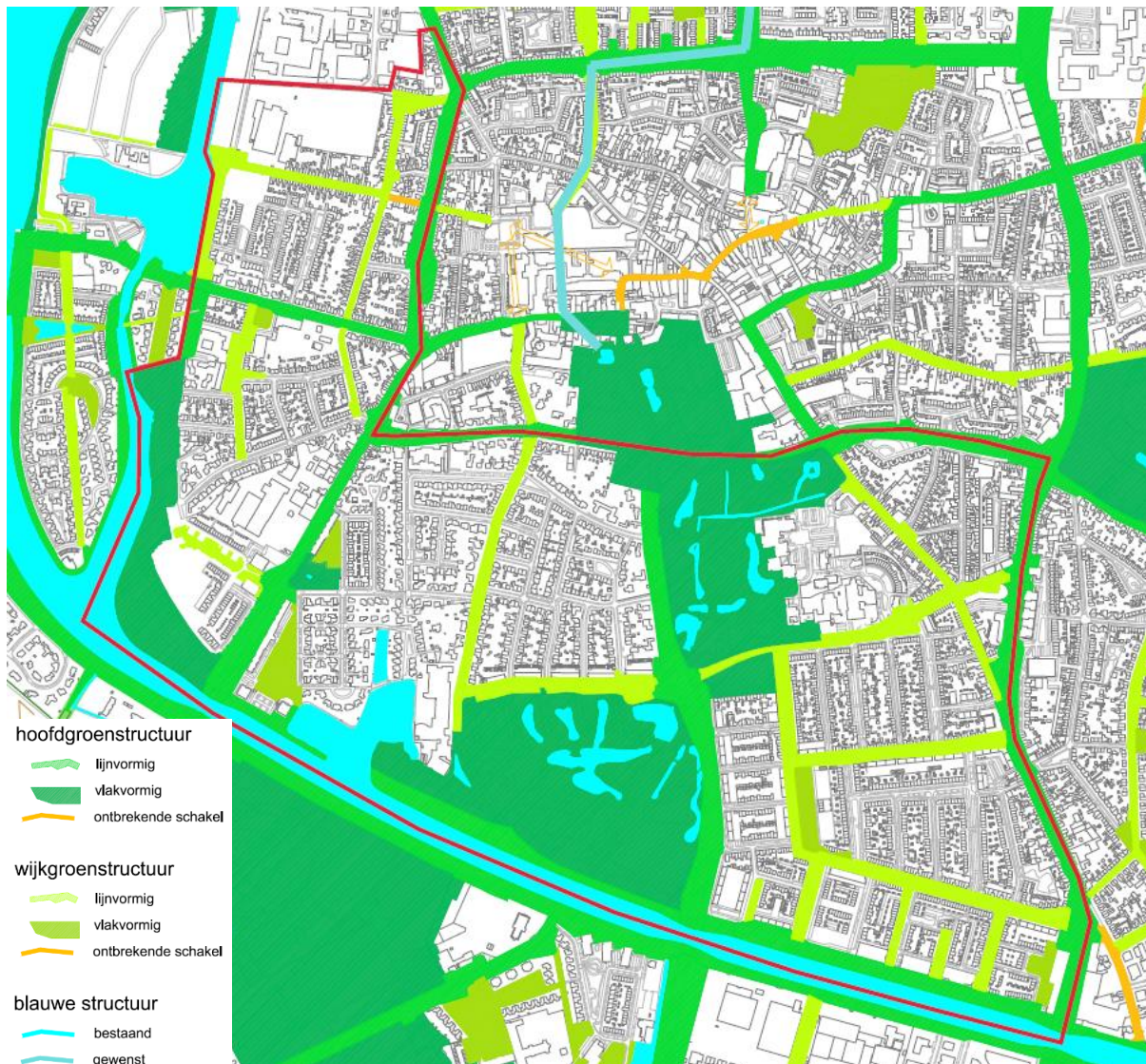
Als aantasting van de blauw-groenstructuur onvermijdelijk is, zal steeds herstel moeten plaats vinden. Als herstel niet volledig mogelijk is zou in compensatie kunnen worden voorzien. Voor compensatie is echter ruimte nodig, die vaak juist niet beschikbaar is. Bij compensatie is sprake van herbegrenzing van de blauwgroenstructuur; delen komen te vervallen en andere worden toegevoegd. Compensatie zal steeds maatwerk zijn. Uitgangspunten voor compensatie zijn:

- de mate van schade en de mate van compensatie moeten in overeenstemming met elkaar zijn;
- compensatie moet ruimtelijk en functioneel passen in de blauw-groenstructuur;
- compensatie behoort integraal onderdeel (ruimtelijk & financieel) te vormen van het project of de activiteit dat de aanleiding vormt tot de aantasting van de structuur.

Verplaatsing van groen uit de stad naar buiten de stad is feitelijk geen compensatie. De kwaliteit van de blauw-groenstructuur en de stedelijke kwaliteit nemen daardoor af, iets wat deze structuurvisie juist wil voorkomen.

Toetsing bestemmingsplan

In figuur 9 is een uitsnede van de Groenstructuurkaart Oosterhout opgenomen ter plaatse van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In kader van dit bestemmingsplan worden geen blauw-groenstructuren aangetast.



Figuur 9 Uitsnede Groenstructuurkaart Oosterhout.

Monumentale bomen

Bescherming van monumentale bomen vindt plaats via de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan. De APV reguleert de directe bescherming van monumentale bomen, middels een vergunningsplicht voor het kappen. Het bestemmingsplan reguleert de indirecte bescherming van de boom middels een vergunningsplicht voor werkzaamheden (verharding aanbrengen, ontgraven, et cetera) rondom de boom, die van invloed zijn op de groeiplaatsomstandigheden en daarmee de instandhouding en levensduur van de boom.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen monumentale bomen voor. Het betreft onder andere de monumentale bomenrij in het zuiden van de nieuwbouwwijk Wilhelminahaven, enkele bomen tussen de Bredaseweg en de Kuijperijhof, enkele bomen in en nabij het hertenkamp, slotje Limburg en slotje Beveren aan de Ridderstraat en enkele bomen op het bedrijventerrein Tricorp (Volkwartier). De bescherming van de gronden rondom de boom is juridisch geborgd middels artikel 20 in de planregels en de dubbelbestemming 'Waarde – Monumentale bomen' op de verbeelding. De bescherming van monumentale bomen zelf vindt plaats via de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV).

Conclusie

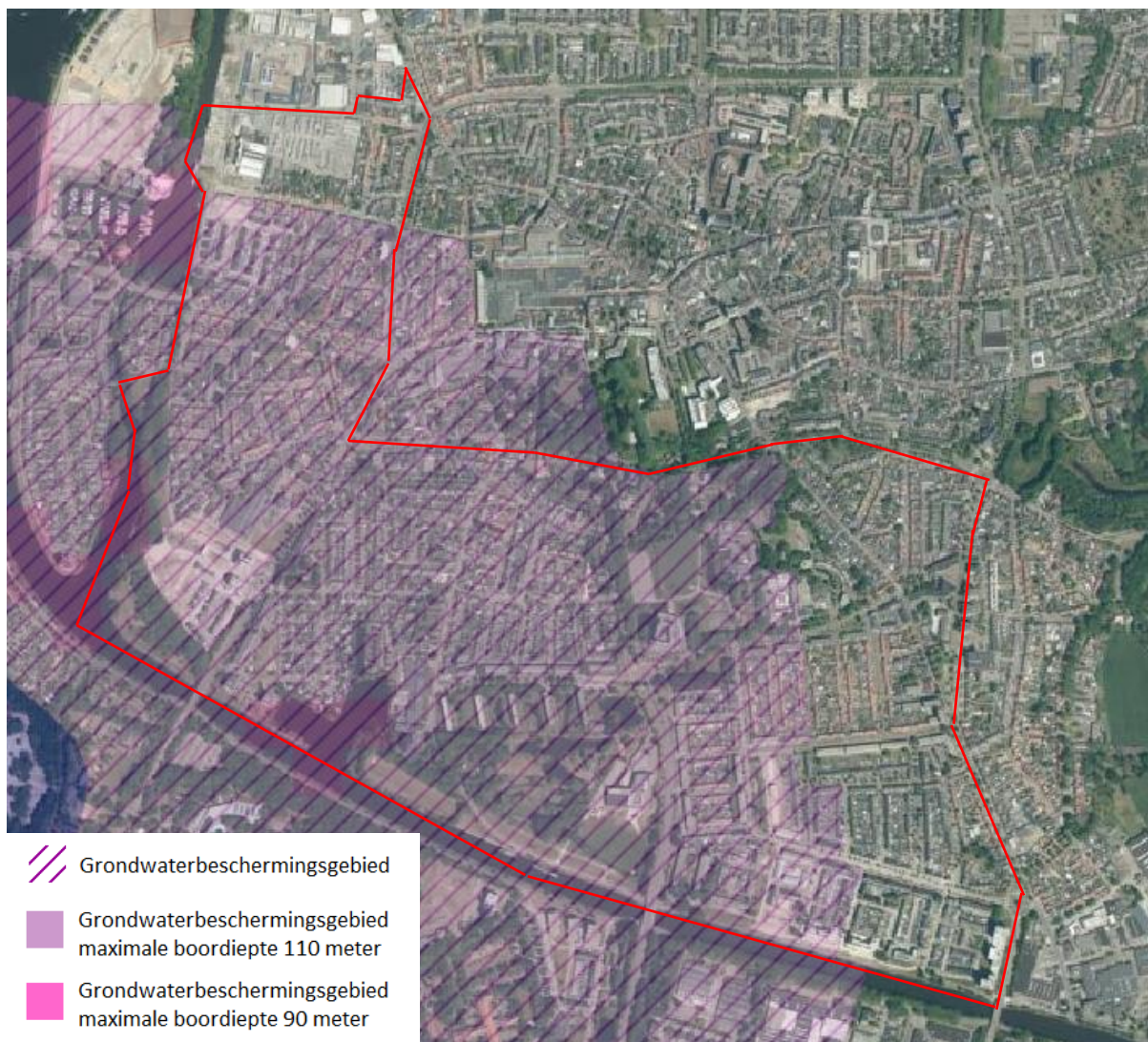
Het bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk groenbeleid.

4.6 Water

4.6.1 Grondwaterbeschermingsgebied

Het grootste deel van het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 10. Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. Het betreffende waterwingebied ligt niet binnen het plangebied. In de Interim omgevingsverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Er moet toestemming van de provincie zijn, als de voorzieningen in het openbare gebied worden aangelegd, waar het beheer bij de gemeente komt te liggen. Dit geldt niet alleen voor de gemeente maar ook voor particulieren die in grondwaterbeschermingsgebied afstromend hemelwater op eigen grond in of op de bodem lozen. In de praktijk betekent dit dat iedereen die afstromend hemelwater op eigen terrein (gemeente ofwel particulier) verwerkt dit moet melden bij de provincie. In dit geval bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB). Zij behandelen namens de provincie deze meldingen.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming primair bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Indien activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied worden uitgevoerd dient hierover vooraf contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant en de waterleidingsmaatschappij (Brabant Water).



Figuur 10 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant milieubeschermingsgebieden.

4.6.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is grotendeels verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Een deel is dat Rijkswaterstaat. Het gaat dan om het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder

voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 hierop geen betrekking.

4.6.3 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijkste uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 29.3 een regeling opgenomen met betrekking tot waterberging. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen toetsen of er wordt voorzien in voldoende waterberging.

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in het water- en rioleringsplan en de afvalwaterverordening hierop geen betrekking.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Erfgoedwet

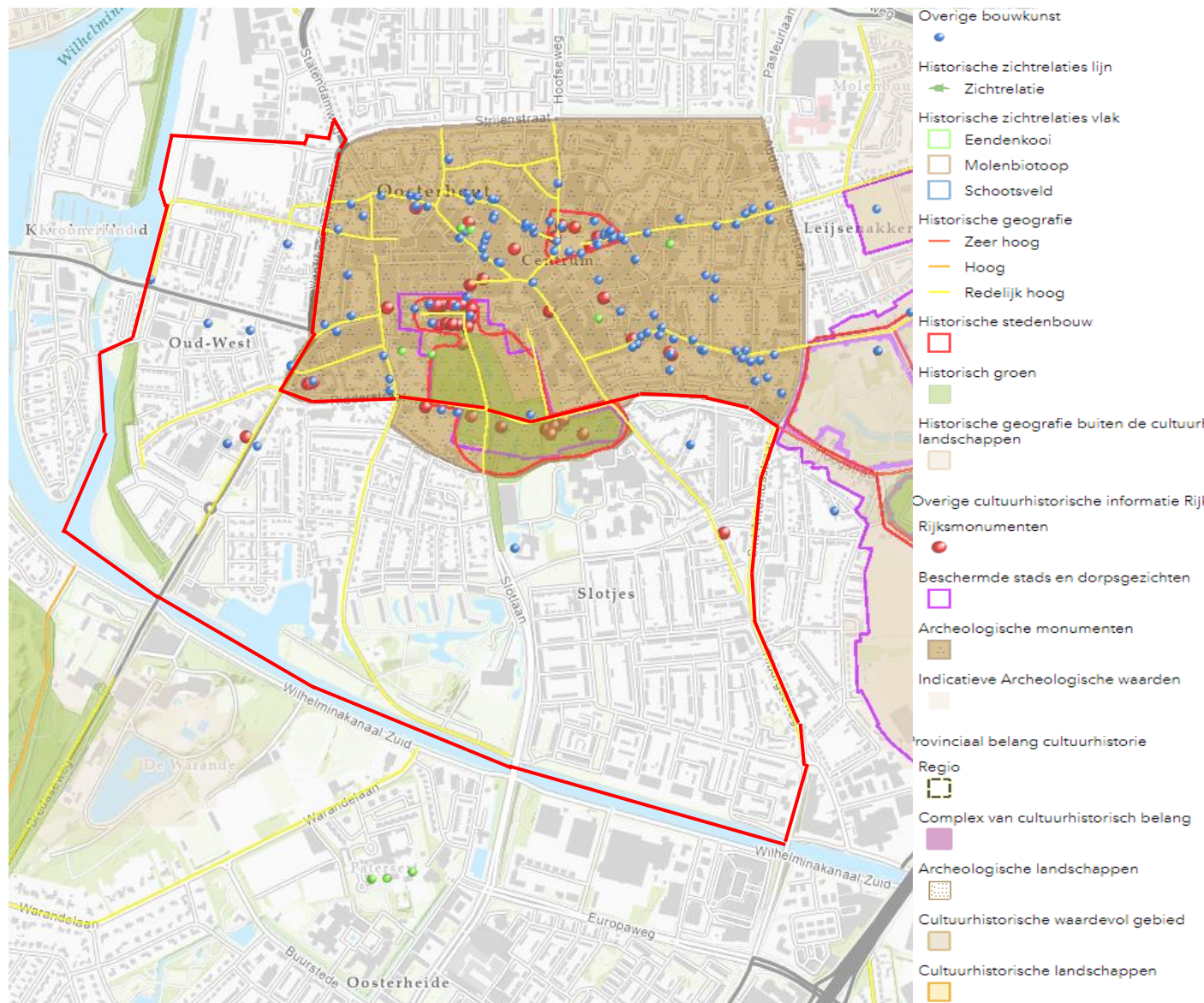
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.7.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 11.



Figuur 11 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (uitsnede plangebied en omgeving).

Toetsing bestemmingsplan

Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn verschillende locaties aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Oude stadskern van Oosterhout (cultuurhistorisch waardevol gebied)

Oosterhout heeft feitelijk twee middeleeuwse kernen. Van beide kernen is onbekend welke er het eerste was. Een kern wordt gevormd door de markt. Tijdens archeologisch onderzoek in 1993 en 2003 werd vastgesteld dat de bewoning van de Markt als plein in ieder geval teruggaat tot de laat Karolingische tijd en mogelijk verder terug. De Heuvel, de tweede kern, is moeilijker te dateren. De heuvel gaat in ieder geval terug op de ridderorden van Tempeliers en Johannieters. Veel historisch en archeologisch onderzoek moet nog worden verricht. In essentie kan de kern van Oosterhout voor de dertiende eeuw en daarvoor worden beschreven als een kern met twee pleinen waarop op een kerkgebouw staat en bebouwing langs de verbindende straten en wegen en langs de uitgaande wegen. Op de AMK-Noord Brabant zijn historische stads- en dorpskernen en clusters oude bebouwing als gebieden van hoge archeologische waarde aangegeven. Dit is op grond van het belang van deze locaties, waar de wortels van de huidige dorpen of steden kunnen liggen. De selectie en begrenzing van deze kernen is gebaseerd op 16e-eeuwse (Van Deventer) en vroeg 20e-eeuwse kaarten (Bonnebladen). Binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Slotpark en de Slotjes (historisch groen en stedenbouw)

Het slotpark en de omliggende historische stedenbouw betreft beschermd stads- en dorpsgezicht en is als zodanig aangeduid op de verbeelding. De historische stedenbouw is met name in circa 1800 tot ontwikkeling gekomen en bevat o.a. de Heuvel (marktplein) en een reeks omgrachte kleine kastelen (de 'Slotjes'), van de Heuvel gescheiden door een parkachtige aanleg (Slotparken en Lukwelpark) met voormalige oprijlanen (Slotlaan, Kastanjedreef). Het Slotpark is ingericht in Engelse landschapstijl. De slotjes betreffen Huis Buitenzorg (circa 1700-1900, voorheen Huis Borsselen), Huis Braeckesteijn (circa 1800), Huis Limburg (1460, 1798, 1940) en Huis Beveren (circa 1740, met oudere kern). De Slotjes zijn aangeduid als rijksmonumenten.

Slotje Huize Limburg is, inclusief het bijgebouw aan de Slotlaan, in gebruik als kantoor. Het karakteristieke hoofdgebouw wordt omgeven door een slotgracht. Het terrein ten zuiden van Slotje Huize Limburg, dat bereikbaar is vanaf de Slotlaan, is in gebruik als parkeerterrein. Slotje Brakestein is eveneens in gebruik als kantoor. In het voormalige koetshuis van Slotje Brakestein is een restaurant gevestigd. Rondom het Slotje bevindt zich een tuin waarin een groot aantal monumentale bomen staat. Deze tuin is heringericht en opengesteld voor het publiek. In het gebied tussen Slotje Huize Limburg en Slotje Brakestein ligt een hertenkamp. Dit hertenkamp vormt de schakel tussen het Slotjesveld en het stadspark ten noorden van de Ridderstraat. Slotje Beveren, aan de overzijde van de Slotlaan, is in gebruik als woonhuis. Slotje Buitenzorg is eveneens een woonhuis.

Bierbrouwerij De Gekroonde Bel (Bredaseweg 106)

Ten zuidwesten van de Oosterhoutse dorpskom is gesitueerd de voormalige "N.V. Noord-Brabantsch-Beiersch bierbrouwerij De Gekroonde Bel". De rijks monumentale brouwerij bevindt zich op het aan de Bredaseweg gelegen industrieterrein Tricorp (Volkwartier), dat overigens buiten de bescherming valt. De monumentale brouwerij is prominent aan de Bredaseweg gesitueerd, in de nabijheid van de voormalige tramlijn Breda-Oosterhout, en bestaat uit een machinehuis met aangrenzend brouwhuis en kantoorgebouw. De voormalige brouwerij werd ontworpen in 1901 in een Overgangsstijl met detaillering in sobere Art Nouveau.

Woonhuis (Keiweg 161/163/165)

Het rijks monumentale woonhuis aan de Keiweg 161 is een langgerekt pand zonder verdieping onder een afgewolfd zadeldak, waarop twee schoorstenen met kappen en windwijzers zijn bevestigd. In de huidige vorm oogt het woonhuis uit de eerste helft van de 19e eeuw, doch van wellicht vroeg 18e eeuwse oorsprong. De deuren zijn uitgevoerd uit de bouwtijd en het woonhuis heeft vensters met zesruitsschuiframen en luiken.

Alle rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de gebouwen.

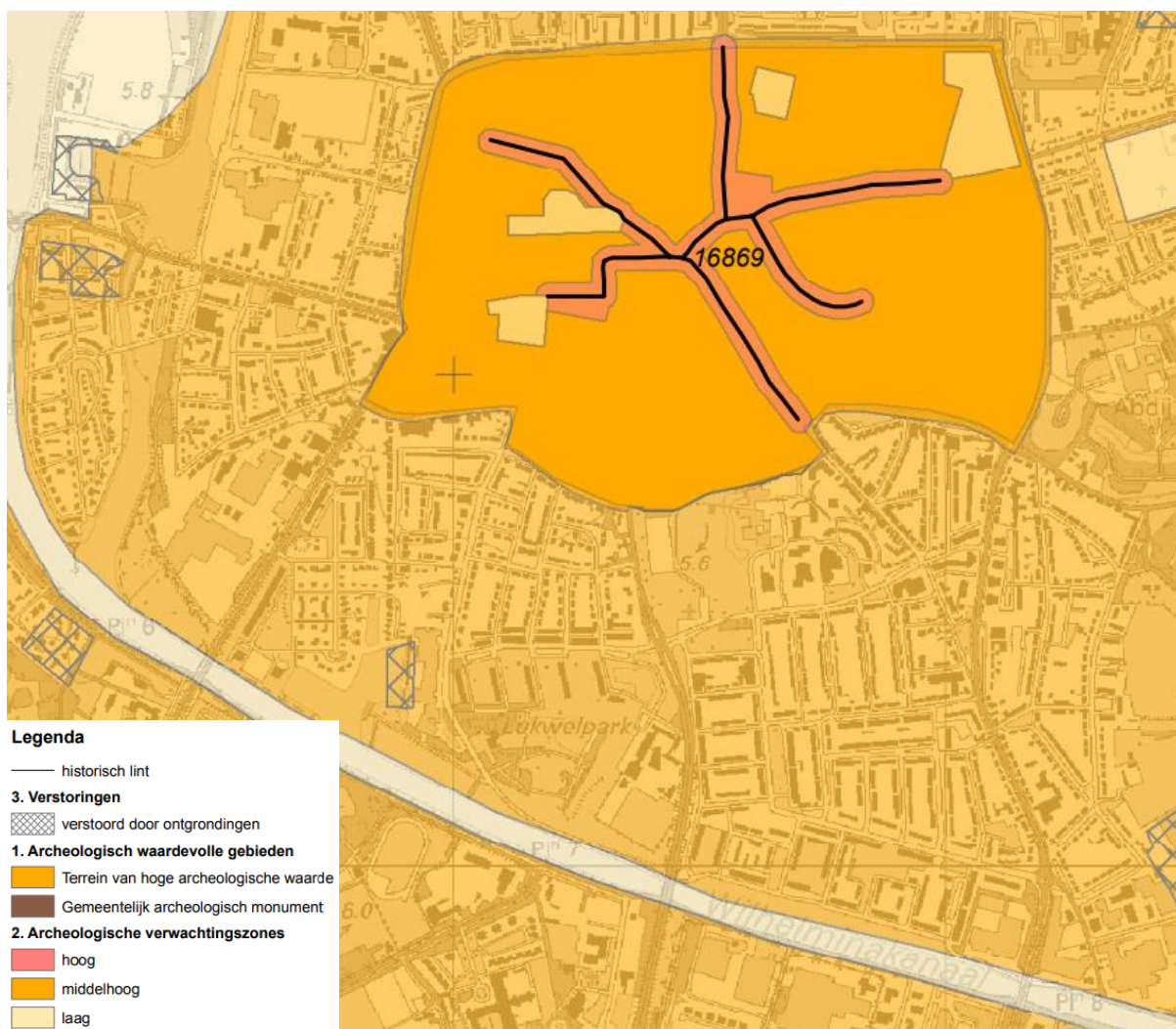
4.7.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. 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 Belvédère, 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. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Erfgoedkaart

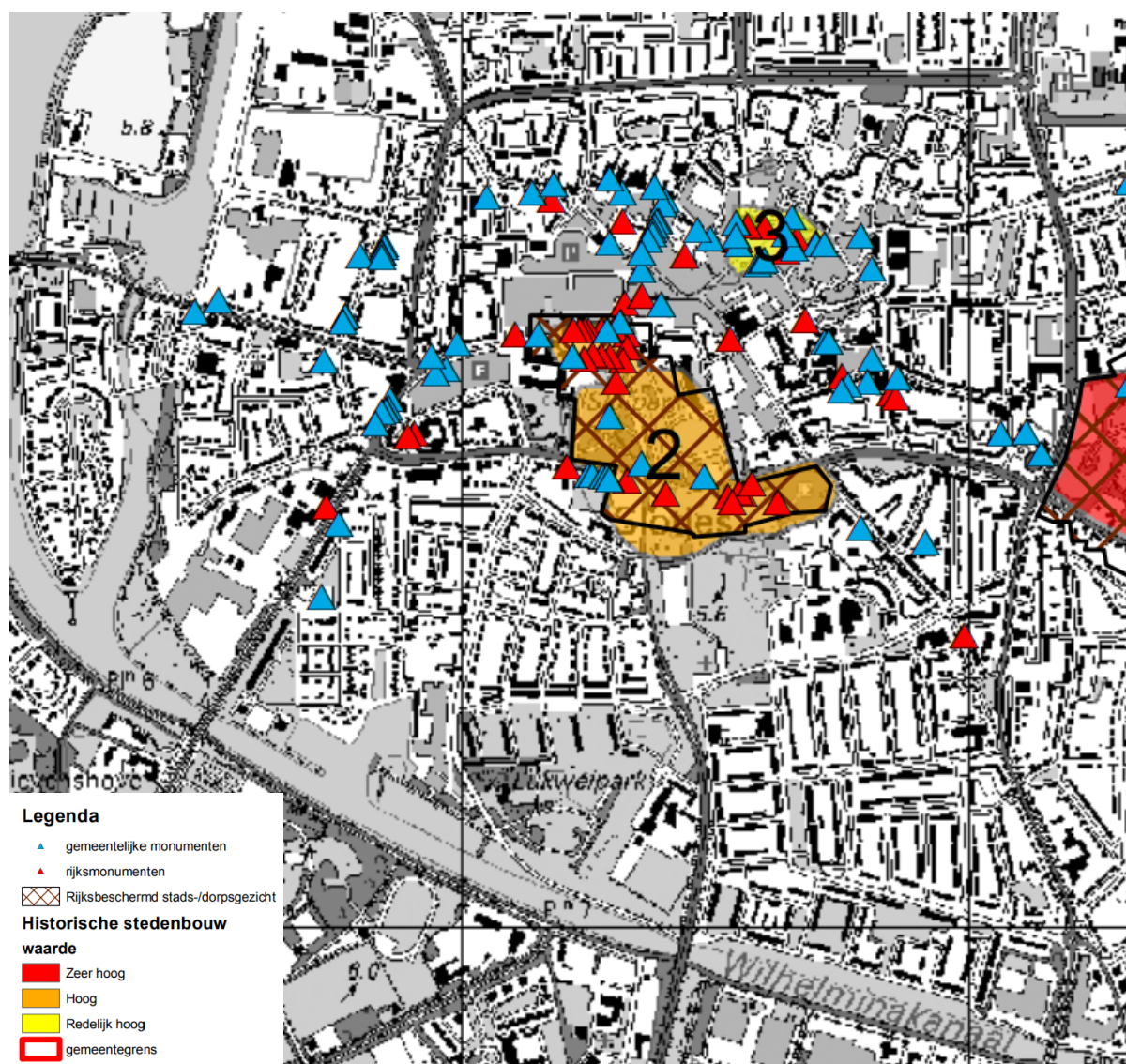
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Op basis van de Erfgoedkaart is een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).



Figuur 12 Gemeentelijke Erfgoedkaart – Archeologische beleidskaart (uitsnede plangebied en omgeving).

Toetsing bestemmingsplan

Ten behoeve van het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld met betrekking tot de archeologische beleidskaart, zie figuur 12. Het plangebied ligt voor het grootste deel in een zone met middelhoge archeologische verwachting. Dit houdt conform het gemeentelijk archeologiebeleid in dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een selectiebesluit van B&W. Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische resten. Op de verbeelding is daartoe de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen.



Figuur 13 Gemeentelijke Erfgoedkaart – Monumenten en stedenbouwkundige functies (uitsnede plangebied en omgeving).

Toetsing bestemmingsplan

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is eveneens de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld met betrekking tot monumenten en stedenbouwkundige functies, zie figuur 13. Een gedeelte van het plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht 'Centrum' (Heuvel, Slotpark en omstreken). Het stadsgezicht wordt mede bepaald door de slotjes, die aangewezen zijn als rijksmonument. Met de slotjes bedoelt men in Oosterhout enkele

voornamelijk aan de Ridderstraat gelegen landhuizen. De slotjes binnen het beschermd stadsgezicht liggen in een historische groenstructuur en hebben daarbij een hoge historische stedenbouwkundige waarde. Deze historische groenstructuur heeft een uitloper langs de Slotlaan. De bescherming van het beschermd stadsgezicht is in voorliggend bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Aan de zuid- en zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door het Wilhelminakanaal. Langs dit kanaal behoort het groen tot het historisch groen van Oosterhout. Voor de monumentale bomen in het plangebied voorziet het bestemmingsplan in een dubbelbestemming ter bescherming en behoud van de betreffende bomen.

Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende gemeentelijke monumenten. Alle gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de gebouwen.

4.8 Milieu

4.8.1 Veiligheid

Externe veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 5 september 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden, zoals industrieterrinen. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. In de visie geeft de gemeente aan welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Hierin zijn wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te stimuleren en waarborgen.

De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk;
- Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties.

Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied zelf worden geen nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de regels en de verbeelding. Binnen het plangebied zijn wel bestaande risicobronnen aanwezig. Daarnaast zijn er risicobronnen buiten het plangebied gelegen die in beginsel van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied (Bedrijventerrein Everdenberg, bedrijventerrein Weststad, Rijksweg A27, percelen met propaantanks). Met het plan worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegelaten.

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

in meters, gelet op de soort en aantal transporten, nihil. Dat betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.

Het plangebied betreft een woongebieden, gebieden met maatschappelijke voorzieningen en bedrijfslocaties. In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het groepsrisico is een maat voor het risico dat een groep mensen van een bepaalde grootte overlijdt ten gevolge van een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door de personendichtheid en de afstand tot de risicobron. Indien de personendichtheid lager is en/of de afstand tot een risicobron groter, zal het groepsrisico minder hoog zijn. Het groepsrisico wordt bepaald over het gebied gelegen in de invloedssfeer gerekend vanaf de risicobron. Van het plangebied is slechts een zeer klein gedeelte gelegen binnen de invloedssfeer van de rijksweg A27. Dit risico wordt alleen veroorzaakt door circa 5% van de transporten met gevaarlijke stoffen van de zogenaamde categorie LT2 (vloeibaar, giftig) waarvoor de invloedssfeer 625 m bedraagt. Voor alle andere stoffen ligt het plangebied buiten de invloedssfeer. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde. Omdat aan de risicobronzijde niets verandert en de personendichtheid in het te beoordelen gebied niet toeneemt, neemt het groepsrisico niet toe en is nog steeds beneden een maximaal te accepteren niveau. Het gebied kent een goed ontsluiting door middel van wegen.

Het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor de situatie van externe veiligheid het Standaardadvies 2023 opgesteld. Dat betreft het aspect van de evacuatiemogelijkheden van personen en de voorbereiding op een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De adviezen daarin worden gerespecteerd. Gelet daarop is de veiligheidssituatie met het plan aanvaardbaar.

Conclusie

De toetsing aan het wettelijk kader en beleid is nader toegelicht in de “Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Slotjes/Oud-West”, welke bij als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd. Gelet op de conclusies in deze notitie en de verbeterde regelgeving kan worden gesteld dat de veiligheidssituatie voor externe veiligheid aanvaardbaar is.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen). In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied is naast wonen ook bedrijvigheid mogelijk. Die functies zijn zo ingericht, dat er onderling geen onaanvaardbare hinder is te verwachten. Daarvoor is vooral de aard van de functies en de omgeving van belang, alsmede de onderlinge afstand. Tevens gelden voor de meeste bedrijvigheden milieuregels die handhaafbare beperkingen stellen. Op de verbeelding zijn de functies aangegeven. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een feitelijk bestaand betonwarenbedrijf toegelaten naast vooral bestaande woningen.

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde bedrijventerrein Vijf Eiken. Uit de berekening van de vergunde geluidbelasting (zonebeheermodel) op de geluidzone blijkt dat de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Dat betekent dat de nieuwe zone geen belemmering vormt voor de bedrijven waarvan de geluidsbelasting is berekend op de zone.

4.9 Kabels en Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd en beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een bestemmingsplan waarin beperkingen gelden.

Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied bevindt zich een aantal leidingen die een planologische regeling behoeven. Deze leidingen zijn, inclusief beschermingszone, opgenomen op de verbeelding en voorzien van een dubbelbestemming. Ter bescherming van de leidingen zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Ten zuiden van de woningen aan de Wilhelminakanaal Noord ligt een persleiding rioolafvalwater met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. De leiding en belemmeringenstrook zijn opgenomen op de verbeelding. Ter bescherming van de persleiding zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan.

4.10 Stedenbouw en Welstand

In dit hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.10.1 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Voor bijna heel Oosterhout zijn de welstandsregels en welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. Wel kan er achteraf, via de zogenaamde 'excessenregeling', worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels wel van kracht.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied ligt het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Centrum' (Heuvel, Slotpark en omgeving). Voor dit gebied zijn welstandsregels van kracht. Ruimtelijke ingrepen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht dienen getoetst te worden door de monumentencommissie.

4.10.2 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

In de gemeente Oosterhout wordt het volgende beslismodel gehanteerd om te bepalen wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is (afgeleid van de NEN 8100):

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windhinderonderzoek is nodig.
- Gebouwen met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter: een specialist beoordeelt of windhinderonderzoek nodig is.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt, is het opstellen van een windhinderonderzoek niet aan de orde.

4.10.3 Bezinning en Schaduwwerking

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw wordt met bezonningsdiagrammen de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon half hoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon half hoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur
- 12.00 uur
- 15.00 uur
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is)
- 20.00 uur (alleen in juni)

Er zijn in Nederland geen vaste normen voor bezinning die door wet- en regelgeving worden aangestuurd. In de gemeente Oosterhout wordt de volgende norm gehanteerd (afgeleid van de TNO norm):

- Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is het opstellen van een bezonningsstudie niet aan de orde.

4.10.4 Privacy

In het Burgerlijk Wetboek artikel 50 lid 1 is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naastgelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis. Toch kan het voorkomen dat er door een ontwikkeling wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. Met een privacy-studie wordt onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit het plangebied op bestaande (woon)percelen.

Daarbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit dat plaatsvindt op omliggende percelen.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is het opstellen van een privacystudie niet aan de orde.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van PM gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. 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. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

Opzet regels

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

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

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

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

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

Flexibiliteitsregels

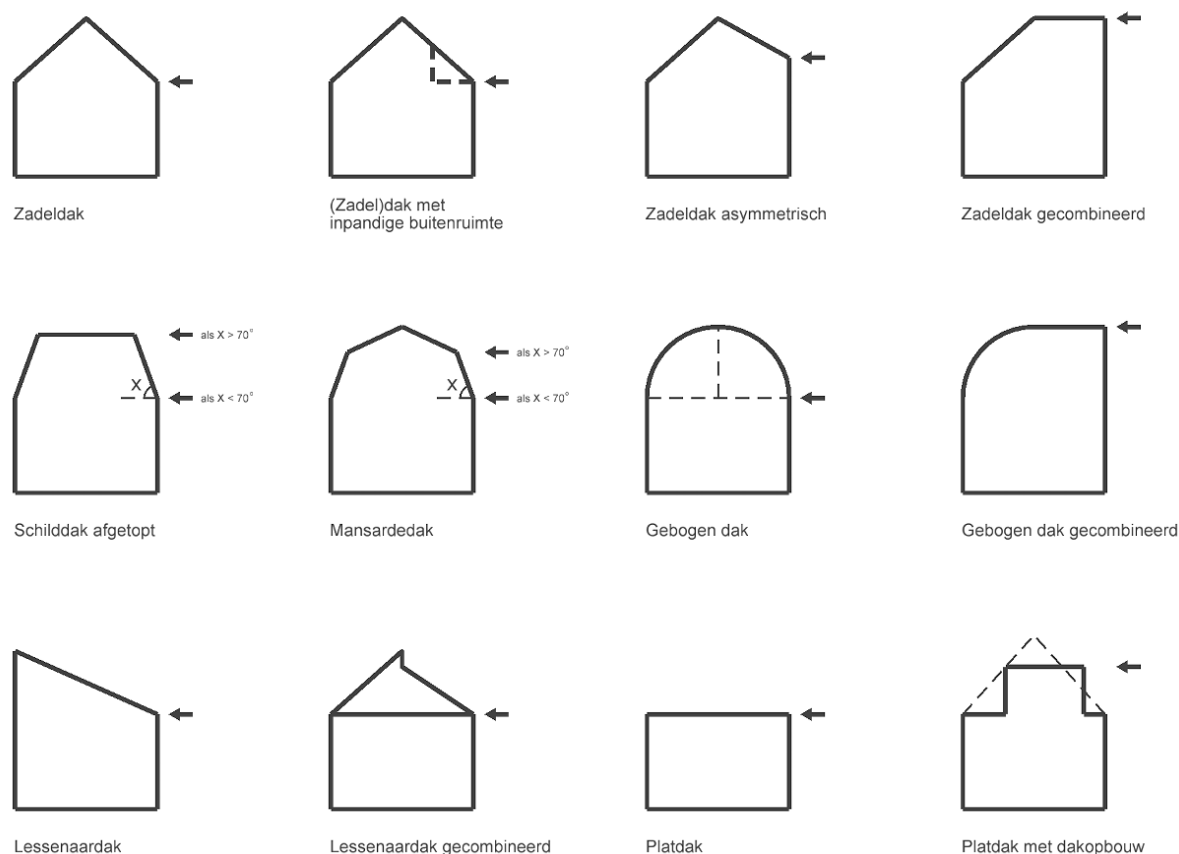
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Bepalen goothoogte

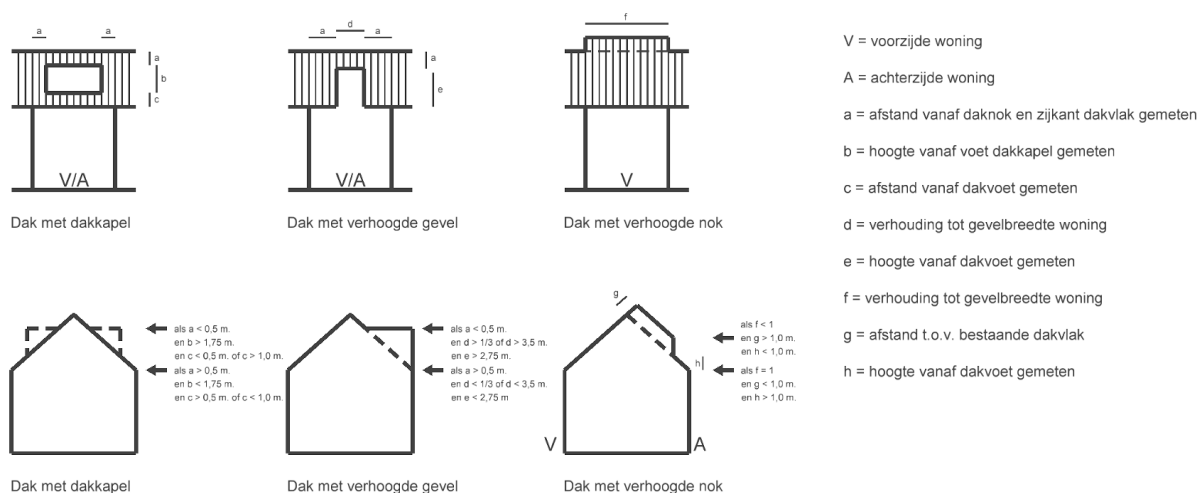
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel,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

Dakvormen



Figuur 15: dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 16: Uitbreidingen in het dakvlak met bijbehorende maatgevende goothoogte.

Toelichting bestemmingen

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de bijbehorende aanduiding, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf - Betonwarenfabriek

De tot 'Bedrijf - Betonwarenfabriek' bestemde gronden zijn bedoeld voor de ter plaatse gevestigde betonwarenfabriek. Hier zijn de bedrijfsactiviteiten van de betonwarenfabriek uit bedrijfscategorie 5.2 toegestaan, alsmede ondergeschikte kantoren, ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, opslag en uitstalling van materialen en erven en verhardingen. Tevens is binnen de bestemming een aanduiding opgenomen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Deze zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidzoneringsplichtige bedrijven'. Daarnaast zijn toegestaan laad- en loskaden, groen- en nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen als reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Er zijn tevens regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen, zijnde. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en onder voorwaarden een hogere keerwand, hogere silo's, kranen of daarmee gelijk te stellen bouwwerken en hogere reclameaanduidingen toestaan. Tenslotte is nog een regeling gegeven voor niet-zelfstandige kantoren.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3, maatschappelijke voorzieningen (in alle gevallen op de begane grond), wonen, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd-1

De tot 'Gemengd-1' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca in categorieën 1, 2 en 3, culturele en ontspannende voorzieningen en kantoren toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gebouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de voor het betreffend bouwperceel toegestane functies. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een horecabedrijf in categorie 4 toe te staan.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Natuur

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bedoeld voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang. Verder is houtproductie toegestaan (mits ondergeschikt aan het behoud van landschappelijke en natuurwaarden), en zijn de gronden bedoeld voor extensief recreatief medegebruik, agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Voor diverse in het betreffende artikel genoemde werkzaamheden kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de aanwezige waarden.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, oevervoorzieningen, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Leiding - Belemmeringenstrook

De voor 'Leiding - Belemmeringenstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of leidingen voor drinkwater, persleidingen voor afvalwater of rioolwater en hoogspanningslijnen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming. Voor het afwijken van de bouwregels voor een gebouw of bouwwerk ten dienste van de bestemming, is een omgevingsvergunning vereist.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 m onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stads- en dorpsgezicht. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de karakteristieken en kenmerken: rooilijnen, (minimale en maximale) goothoogte van gebouwen en bouwwerken, bouwmassa van gebouwen en dakhelling van gebouwen. Voor bouwwerkzaamheden en het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden kan worden afgeweken van de regels, mits de door de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht te waarborgen belangen niet onevenredig worden aangetast. De monumentencommissie of een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg dient hiertoe een advies uit te brengen.

Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor hoofdwaterkering en daarbij behorende voorzieningen voor de kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de hoofdwaterkering, waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer en verhardingen ten behoeve van de waterkering. Er mag alleen worden gebouwd na verkregen toestemming van het Waterschap.

5.2 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

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

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

5.2.3 IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen directe nieuwe bouwmogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wel het op dit moment sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen, is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een bestemmingsplan.

5.4.1 Omgevingsdialoog

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, is een omgevingsdialoog niet nodig.

5.4.2 Inspraak

Artikel 2.2, lid a van de Inspraakverordening Oosterhout 2021 bepaalt dat inspraak wordt gegeven op de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen. Tenzij er sprake is van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Gezien het een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen betreft, is op grond van artikel 2.3 lid a van de inspraakverordening onderhavig bestemmingsplan niet als voorontwerp vrijgegeven voor inspraak.

5.4.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een voorontwerp van een bestemmingsplan worden toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie (regio Zuid), de Gasunie en de Regionale Brandweer.

Dit vooroverleg wordt parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gevoerd (Zuid).

5.4.4 Vaststellingsprocedure <PM wordt in een volgende fase ingevuld>

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan ligt vanaf 28 december 2023 voor eenieder ter inzage.