

Bestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 16 mei 2017

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPcentrum2017-VA01

TOELICHTING

Inhoud

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Historische beschrijving	6
2.2	Structuur plangebied.....	7
2.2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	11
2.2.3	Monumenten en (cultuur)historische waarden	14
3.	BELEID.....	16
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	16
3.1.1	Rijksbeleid	16
3.1.2	Provinciaal beleid.....	17
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	19
3.2	Gemeentelijk beleid	20
4	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	36
4.1	Het juridische plan	36
4.2	Bestemmingen	36
5	HANDHAAFBAARHEID	42
6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	45

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaren nadat zij zijn vastgesteld, opnieuw moeten worden vastgesteld. Zo blijft er sprake van het digitaal beschikbaar hebben van actuele, goed leesbare en hanteerbare bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente.

Hoofduitgangspunt hierbij is om het bestaande beleid van de diverse overheden, als verwoord in de nu nog geldende bestemmingsplannen, zoveel mogelijk als basis te hanteren. Meestal is dit beleid nog redelijk recent en zal het de komende 10 jaren als planologische basis voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied fungeren.

Voor onderhavig bestemmingsplan 'Centrum Oosterhout 2017' is dit bestaande beleid ook gehanteerd. Echter dit bestaande beleid zal voor de binnenstad van Oosterhout, voor het winkelhart, naar verwachting de komende 10 jaren niet de basis zijn voor eventuele ontwikkelingen. De binnenstad kampt immers met problemen als leegstand en dalende bezoekersaantallen. Problemen die aangepakt moeten worden hetgeen naar verwachting tot wijziging van het beleid zal leiden. Alsdan zal er een nieuw bestemmingsplan voor het centrum opgesteld moeten worden.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat onderhavig bestemmingsplan een beheersplan is, waarin uitsluitend de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een samenvoeging van een aantal vigerende bestemmingsplannen in het centrumgebied tot 1 nieuw bestemmingsplan waarbij het juridisch-planologische regime is geactualiseerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. De actualisatie is uitsluitend gemaakt als vertrekpunt voor eventueel nieuw, nog vast te stellen gemeentelijk beleid, om te voldoen aan de wettelijke eis van opnieuw vaststelling binnen 10 jaren en om te voldoen aan de standaardisering van bestemmingsplannen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

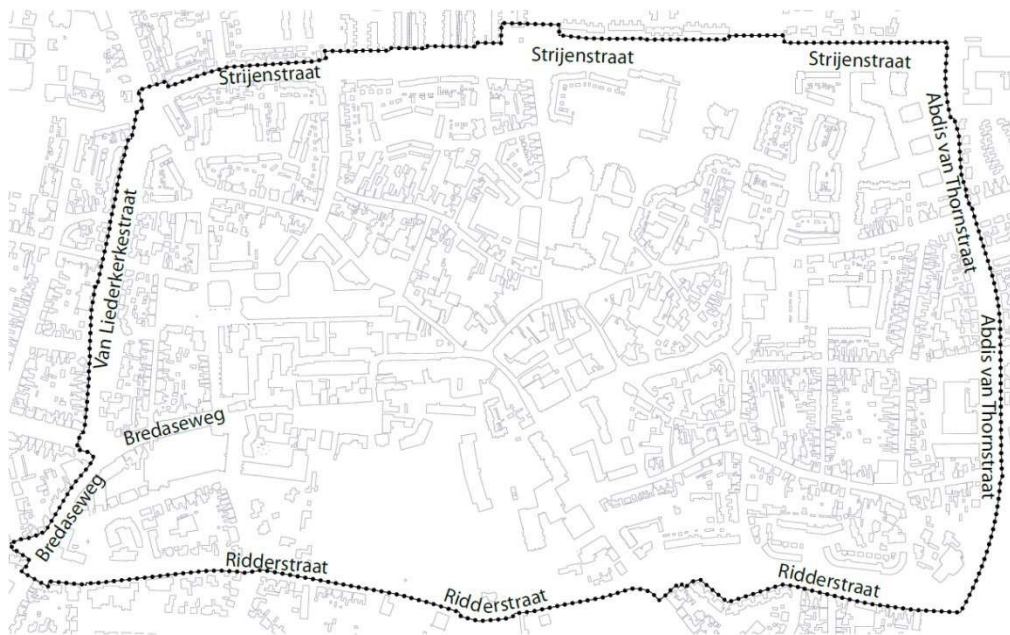
Het plangebied 'Centrum Oosterhout 2017' is in het kort te karakteriseren als een typisch centrumgebied waarin het hart gevormd wordt door karakteristieke centrumfuncties zoals detailhandel en horeca. De randen van het plangebied worden gevormd door een netwerk van historische linten, met daartussen kleine woongebieden uit diverse tijdsperioden.

Het plangebied wordt globaal omsloten door de Strijenstraat, Abdis van Thornstraat, Ridderstraat, Bredaseweg en Van Liedekerkestraat (zie tekening op bladzijde 5). De oppervlakte van het gebied bedraagt ruim 100 ha.

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	onherroepelijk
Centrum Oosterhout	26 juni 2007	28 januari 2008
Santrijn	13 juli 2010	23 september 2010
St. Josephstraat e.o.	20 september 2011	2 december 2011
Santrijn, herziening 1	18 september 2013	16 november 2013
Centrum, herziening 1 (Zandheuvel 60)	17 december 2014	16 september 2015



Begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Tevens worden hierin eventuele nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 gaat over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

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.



Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een dorpsfunctie 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. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. 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 20^e 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, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, 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. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. Vervolgens volgde de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken 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. Binnen het voorliggend plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

2.2 Structuur plangebied

2.2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Bebouwd gebied

De bebouwing in het centrumgebied is in twee gebieden op te splitsen; het commerciële centrum en de gebieden daaromheen. Zoals de naam al aangeeft bestaat het commerciële centrum voornamelijk uit detailhandel, horeca en kantoren. De overige gebieden die tot het bestemmingsplan 'Centrum Oosterhout 2017' behoren, kennen eveneens een grote diversiteit aan functies, maar de woonfunctie heeft in deze gebieden duidelijk de overhand.

Op de (verkeers-)knooppunten, waar vanaf de centrumring de toegangen tot het centrum zijn gelegen, zijn in veel gevallen grootschalige maatschappelijke functies te vinden. De grootste maatschappelijke voorzieningen worden gevormd door de verzorgingshuizen. Daarnaast vormt het theater een belangrijke component van de maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn er in het plangebied een tweetal basisscholen aanwezig en een enkel kinderdagverblijf. In het gebied bevinden zich drie kerken en een afzonderlijk gelegen begraafplaats. Naast de woonfunctie die in het gehele plangebied in grote mate aanwezig is, zijn er ook bedrijven, kantoren en een enkel recreatiebedrijf aanwezig.

Op de 'Verbeelding' zijn de volgende niet-woonbestemmingen aangegeven:

- Centrum;
- Gemengd;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Bedrijf;
- Recreatie.

Wonen

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is als zelfstandige bestemming 'Wonen' aangegeven, maar is ook mogelijk binnen de bestemmingen 'Centrum' of 'Gemengd'. Binnen de wijk is een grote differentiatie aan woningtypen aanwezig.

In het oostelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de Leijsenhoek, bestaat het woongebied haast louter uit historische aaneengebouwde woningen. Ten noorden van de lijn Kegelstraat-Sint Janstraat-Leijsenhoek zijn woongebieden te vinden die planmatig van opzet zijn. In het hart van de wijk bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit appartementen al dan niet boven een voorziening/winkelplint.

Centrum

Het hart van de detailhandelsvoorzieningen in het centrum wordt gevormd door het overdekte winkelcentrum Arendshof en de straten tussen de Arendshof en de Markt. Ten noorden van het gebied met de bestemming 'Centrum' is een tweetal detailhandelsclusters te vinden; aan het Torenkwartier en aan de Rulstraat (waar binnen de bestemming Gemengd-1 detailhandelsvoorzieningen mogelijk zijn). De supermarkten in het plangebied zijn in de huidige situatie in het winkelcentrum De Arendshof, aan het Bouwlingplein en aan de Keiweg gelegen. Hierdoor zijn ze opgenomen in het gebied met de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Behalve de supermarkten zijn er tevens niet-dagelijkse voorzieningen opgenomen in het gebied met de bestemming 'Centrum'. Tenslotte is er een aantal detailhandelsvestigingen te midden van de woonfunctie in het omliggende gebied te vinden. Eén van de gemeentelijke uitgangspunten is het creëren van een aantrekkelijk (winkel)centrum, met een bovenlokaal verzorgingsniveau.

Hierbij kan onder andere worden gedacht aan een divers aanbod van zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum' functieverandering, bijvoorbeeld van winkel naar kantoor of van winkel naar woning en vice versa, zonder meer mogelijk.



Winkelplint van De Arendshof

Bedrijf, kantoor en recreatie

In het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Deze zijn met name te vinden aan de oostzijde aan de Abdis van Thornstraat (de oostelijke begrenzing van het plangebied en onderdeel van de centrumring). Overige bedrijven liggen in het zuidelijk deel van het plangebied, op korte afstand van de Ridderstraat (eveneens onderdeel van de centrumring). Rond de Mathildastraat is een aantal kantoorvestigingen te vinden. In het gebied met de bestemming 'Centrum' is eveneens een aantal kantoorpanden van commerciële dienstverlening te vinden. Kleinere, individuele kantoorvestigingen zijn aanwezig buiten het centrumgebied, te midden van andere functies. Aan de Leijzenhoek is een enkele verblijfsrecreatieve voorziening aanwezig.

Horeca

Aan de Markt ligt een cluster van horecagelegenheden. Deze wordt voortgezet in de Klappeijstraat, waar horecavestigingen de volledige straat bezetten. Overige kenmerkende horecagelegenheden zijn de hotels aan het Waterlooplein en aan de Zandheuvel. Behalve de horeca die aan de Markt en de Klappeijstraat gevestigd is, is de ligging verspreid over het gehele plangebied.

Zolang de aard en uitstraling van de horecavestiging past bij de in de directe omgeving aanwezige functies, bepaalt ook horeca de sfeer en levendigheid van een wijk.



Terrassen op de Markt

Maatschappelijk

In het plangebied is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, met name aan de zuidkant en in het centrum. In de zuidoosthoek zijn een kerk, een kinderdagverblijf en het speelgoedmuseum aanwezig. In de zuidwesthoek is, naast een basisschool ook een begraafplaats te vinden. Ook aan de Touwbaan is een basisschool gesitueerd. In het centrum van het plangebied is in het oog springend de Basiliek Sint Jan op de Markt.

De overige maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid in het gebied. In de noordoosthoek van het plangebied is aan de Albert Schweitzerlaan het grootschalig verzorgingscomplex Oosterheem voor senioren te vinden. Een dergelijk verzorgingshuis is eveneens gevestigd aan de Keiweg (De Doelen).



Basiliek St. Jan, gezien vanaf het Basiliekplein

Gemengd

De bestemming gemengd is verspreid over het plangebied aanwezig. Het betreft hier panden waar een combinatie van functies is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een kantoor of winkel op de begane grond met een woning op de verdieping. Of een culturele voorziening in

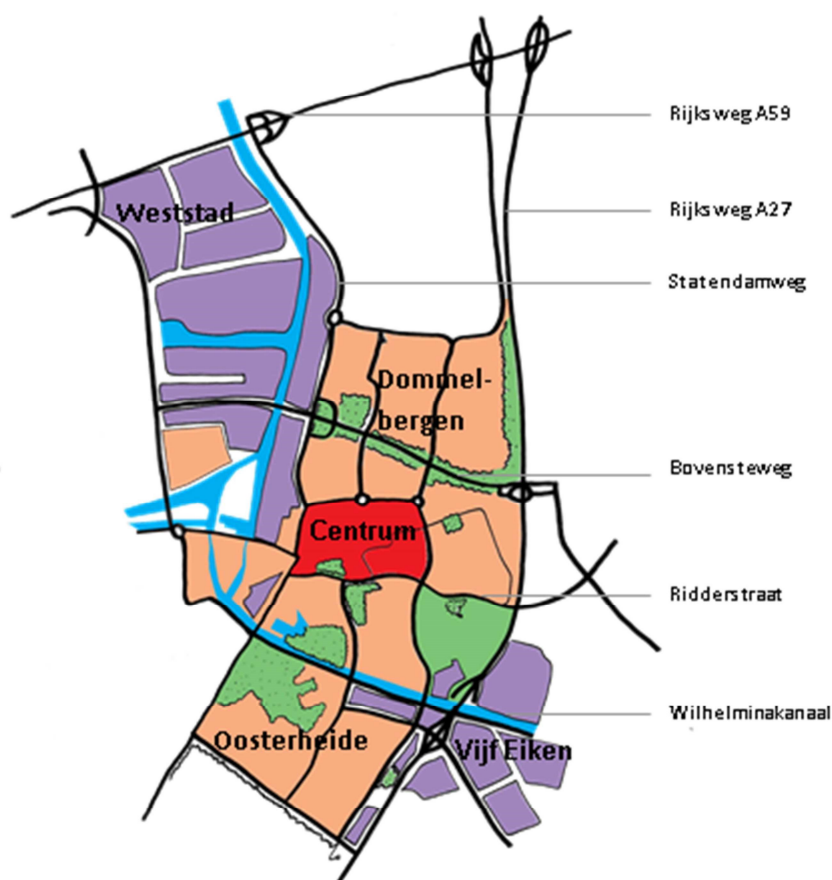
combinatie met woningen. Zoals bijvoorbeeld in het Santrijng gebied waar theater De Bussel, de bibliotheek en woningen zijn toegestaan binnen de bestemming Gemengd.

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeersruimten en groene ruimten incl. speelplekken in het plangebied. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

Het centrum van Oosterhout wordt ontsloten door een centrumring die gevormd wordt door de wegen Strijenstraat - Van Liedekerkestraat – Bredaseweg – Ridderstraat - Abdis van Thornstraat. Vanaf deze ring zijn de tangenten van de stad Oosterhout te bereiken, waarmee gemakkelijk op het landelijke verkeersnetwerk aangesloten kan worden.



De belangrijkste wegen die het centrumgebied met de omliggende wijken verbinden zijn: de Bredaseweg, de Hoofseweg-Torenstraat, de Leijsenhoek-Veerseweg, de Keiweg, de Bouwlingstraat en de Prins Frederikstraat.

De wegen die de belangrijkste verbindingen tot het plangebied vormen, zijn ten eerste de Leijsenhoek en de Keiweg. Via deze wegen wordt het busstation aan de Leijsenhoek ontsloten. Andere belangrijke wegen zijn de Prins Frederikstraat, de Bredaseweg, de Torenstraat en de Bouwlingstraat. Deze wegen vormen de toegang tot de parkeergarages in de binnenstad. De Slotlaan vormt (voor autoverkeer) een meer recreatieve dan functionele verbinding met het centrumgebied.

De entrees tot het centrum en de hoofdwegenstructuur in het centrumgebied zijn duidelijk herkenbaar. De inrichting van het profiel sluit goed aan op de functie van de weg. De doorgaande wegen hebben een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden binnen deze bestemming. Ook spel, sport en ontmoeting kunnen plaatsvinden binnen deze bestemming.

Groen

Het centrumgebied van Oosterhout bevat twee grote groenvoorzieningen, in het noorden tussen Strijenstraat en Waterloo plein het Santrijnpark en (verreweg de grootste) in het zuiden van het plangebied aan weerszijden van de Slotlaan, het Slotpark. Overige gebieden die bestemd zijn als groengebied, behoren tot het woongebied waarin de groenstructuur ligt. Vaak zijn deze kleine groengebiedjes ingericht met speelvoorzieningen voor kleine(re) kinderen.

Voor al de laatste van de eerder genoemde grote groenvoorzieningen vervult een functie voor een veel groter publiek, het Slotpark fungeert dan ook veel meer als wandelpark. De monumentale bomen en kunstwerken die in het parkgebied te vinden zijn, trekken de belangstelling van een groot publiek. Ook vinden er enkele evenementen plaats.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Groen' opgenomen. De gewenste groene inrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden binnen deze bestemming. De bestaande grotere groenelementen (bijvoorbeeld Slotpark) zijn positief en beschermend bestemd. Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen de bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk.



Parkgebied aan de Slotlaan

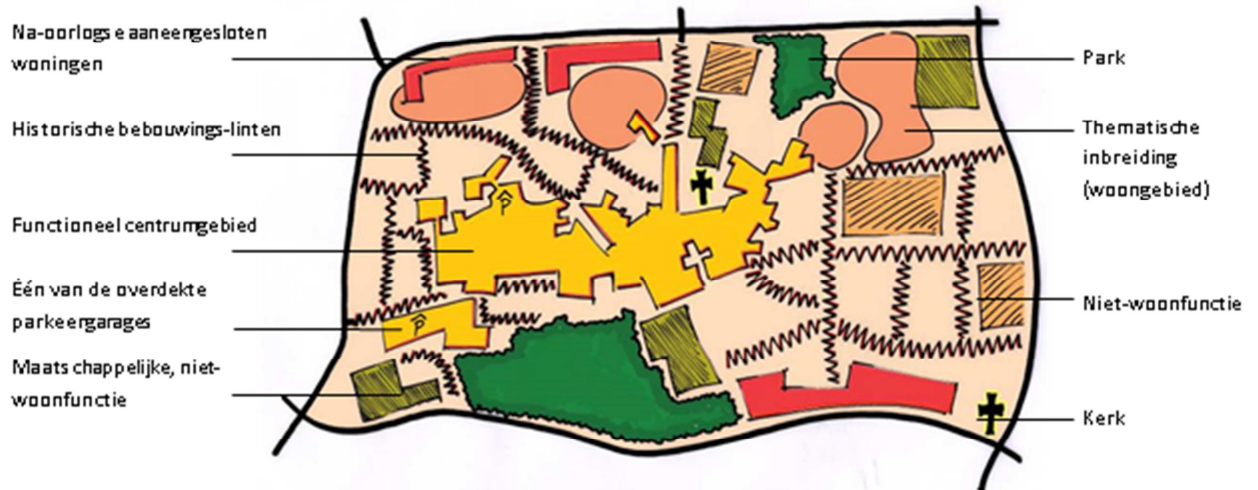
2.2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Structuur van de wijk

Het centrum van Oosterhout kan gekarakteriseerd worden als historisch stadshart van waaruit een fijnmazig netwerk van historische linten het gebied doorkruist. Het gebied wordt omsloten door een centrumring waarop de verschillende tangenten van de stad uitkomen. In het gebied binnen deze centrumring is slechts één route aanwezig met een stroomfunctie (Leijzenhoek-Mathildastraat-Keiweg). Overige wegen hebben voornamelijk het karakter (en het profiel) van woonstraten en verzorgen het bestemmingsverkeer. Er is een grote differentiatie in de bebouwing. Dit is inherent aan het historische karakter van het gebied. De invullingen van de afgelopen decennia hebben een modern, stedelijk karakter. Deze bebouwing komt overwegend voor in grote dichtheden.

Bebouwing

Het gehele gebied binnen de centrumring bestaat in hoofdzaak uit aaneengebouwde en gestapelde bebouwing. De bebouwingsdichtheid in dit gebied is hoog. Het hart van het centrum van Oosterhout bestaat uit het winkelcentrum van De Arendshof. Dit hart bestaat voor een groot deel uit overdekte winkelpassages.



Het grootste oppervlak van het centrum bestaat uit de historische (woon)linten. Te midden van deze lintstructuren hebben op een aantal plaatsen ontwikkelingen plaatsgevonden, voornamelijk aan de noordzijde van het centrum. Aan de zuidzijde van het centrum is in de jaren 60/70 van de vorige eeuw een woongebied ontstaan tussen de kerk in het zuidoosten en het grote parkgebied aan de Slotlaan in het zuiden. De overige inbreidingen liggen in het noorden en zijn ontstaan rond de jaren 80 van de vorige eeuw. Deze gebieden zijn duidelijk te herkennen aan hun rationele opzet en ruime profielen.

In de afgelopen tien jaar zijn de realisatie van het zorgcomplex Oosterheem met de daaraan grenzende woontorens, de herontwikkeling van het Santrijgebied rondom theater De Bussel, de bouw van de woonbuurt aan de St. Josephstraat en de modernisering van het busstation aan de Leijsenhoek de meest in het oog springende ontwikkelingen.

Het oudste gedeelte wordt zoals eerder genoemd, gevormd door de linten en het historisch centrumgebied rond de Markt (aan de voet van de Basiliek). In dit gebied is een mix van woningen, voorzieningen en horecagelegenheden ontstaan dat een grote publieksaantrekkende werking heeft. De levendigheid en het historische karakter van dit gebied maken het tot een aangename verblijfslocatie.

Verkeersruimte

Het centrumgebied ligt te midden van een centrumring van wegen, die tevens de grenzen van het plangebied vormen. De centrumring wordt gevormd door de Strijenstraat, Abdis van Thornstraat, Ridderstraat, Bredaseweg en de Van Liedekerkestraat.

Binnen deze centrumring is één route aan te merken als de hoofdverbinding; de Leijsenhoek-Mathildastraat-Keiweg. Deze route vormt de verbinding van het busstation met de centrumring (van oost naar zuid: de Abdis van Thornstraat– Ridderstraat). Over deze route loopt dan ook de busverbinding.

Overige wegen binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk het karakter van een woonstraat. Sommigen vormen echter de verbinding met de aan de rand van het winkelhart gelegen parkeervoorzieningen (onder andere 4 parkeergarages) of vormen de verbinding met belangrijke (publieksaantrekkende /maatschappelijke) functies.

De verbinding met de parkeergarages wordt gevormd door de Prins Frederikstraat (De Arendshof), de Bredaseweg (Bouwlingplein), de Bouwlingstraat (Forum) en de Torenstraat (De Basiliek). Overige, niet overdekte parkeerterreinen zijn te bereiken via: de Slotlaan, de Keiweg en de Kegelstraat.

De Torenstraat vervult tevens een belangrijke functie als verbinding met het aan deze weg gelegen theater 'De Bussel'. In ditzelfde complex is tevens een bibliotheek aanwezig.

In het plangebied zijn twee musea te vinden: het Speelgoedmuseum (te bereiken via de Sint Vincentiusstraat) en het Bakkerijmuseum (via de Keiweg-Mathildastraat).

Grootschalige maatschappelijke voorzieningen (zorgcentra 'Oosterheem' en 'De Doelen') zijn op een gunstige locatie, direct aan de centrumring te vinden. Hierdoor is de ontsluiting zeer goed te noemen. Naast een goede ontsluiting met de auto, worden deze centra ook uitstekend ontsloten door de aanwezige busverbindingen.

Doordat in het centrumgebied een busstation te vinden is, kan gesteld worden dat de ontsluiting met het openbaar vervoer goed is. Behalve de Interliner (verbinding met Breda, Gorinchem en Utrecht) stoppen hier ook alle Hoogwaardig Openbaar Vervoer lijnen (HOV) en de buurtbussen.

Het gehele centrumgebied (met uitzondering van de Keiweg, Mathildastraat en Leijzenhoek) is aangewezen en ingericht als 30km-gebied. In deze gebieden wordt al het rijdende verkeer met elkaar gemengd. Het kernwinkelgebied, wat voor een groot deel is aangewezen als voetgangersgebied, is autoluw. Op twee locaties zijn bewaakte, overdekte en gratis fietsenstallingen te vinden.

De inrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

Verblijfsruimten

In het centrumgebied zijn de belangrijkste, stedelijke verblijfsruimten het winkelhart, het gebied rond de Markt en het plein De Heuvel. Recentelijk is het Basiliekplein heringericht. Een andere belangrijke verblijfsfunctie wordt gevormd door het grote parkgebied aan weerszijden van de Slotlaan. Dit verblijfspark is een aantrekkelijk wandel-, educatie- en evenementengebied. De overige verblijfsruimten zijn in veel gevallen minder duidelijk als zodanig ingericht of ontworpen.



Basiliekplein

Openbaar groen/speelplekken

Zoals in veel centrumgebieden het geval is, zijn ook in het centrum van Oosterhout weinig openbare groenvoorzieningen aanwezig. Mede door dit gegeven is het Slotpark aan de zuidrand van het gebied ontzettend waardevol.

Aan de noordzijde van het centrum zijn, door de ruime stedenbouwkundige opzet, nog enkele groen ingerichte speelplekken te vinden. De grootste van deze speelplekken wordt gevormd door het Santrijnpark dat de scheiding vormt tussen het (senioren)woongebied ten oosten van de Donkerstraat en de hovenstructuur ten zuiden van de Strijenstraat, achter theater 'De Bussel'. De bestaande groenelementen zijn binnen de bestemming 'Groen' positief en beschermend bestemd.

Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen de bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer' is een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk.

2.2.3 Monumenten en (cultuur)historische waarden

Binnen het centrum van Oosterhout bevinden zich nog vele cultuurhistorische waarden. Een aantal daarvan kent al een beschermingsstatus, onder andere als rijksmonument en gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht. Het gebied rond de Heuvel en het parkgebied is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Ten zuiden daarvan een reeks omgrachte kleine kastelen (Ridderstraat), van de Heuvel gescheiden door een parkachtige aanleg met voormalige oprijlanen (Slotlaan, Kastanjedreef).

Aan de met kasseien bestrate en met linden beplante Heuvel staan meerlaagse herenhuizen (circa 1650-1900, vaak met oudere kern) en het voormalig gemeentehuis (circa 1750). Aansluitend het Slotpark in Engelse landschapstijl, aan de zuidzijde begrensd door de Ridderstraat met daaraan gelegen de kleine kastelen (de 'Slotjes'): Huis Buitenzorg (voorheen Huize Borsselen), Huis Braeckesteyn (circa 1800), Huis Limburg (1460, 1798, 1940) en Huis Beveren (circa 1740, met oudere kern). Alle monumenten zijn op de verbeelding aangegeven.

Verder is het parkgebied rond de Slotlaan in het zuiden van het gebied aangewezen als historisch groengebied. De bomencluster in de tuin van de Vredeskerk aan de Rulstraat is aangemerkt als historisch waardevol groen met monumentale bomen. Hetzelfde geldt voor de

bomen op de hoek Leijzenhoek 34/Mathildastraat, het parkje aan de Bouwlingstraat en het plantsoen aan de Schapendries.

Voor de monumentale bomen voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een dubbelbestemming ter bescherming en behoud van de betreffende bomen.

Tenslotte zijn vele waarden aanwezig als herstellende winkelpuien, resterende oude gevels en diverse oude ornamenten, die binnen dit bestemmingsplan niet apart kunnen worden opgenomen.

3. BELEID

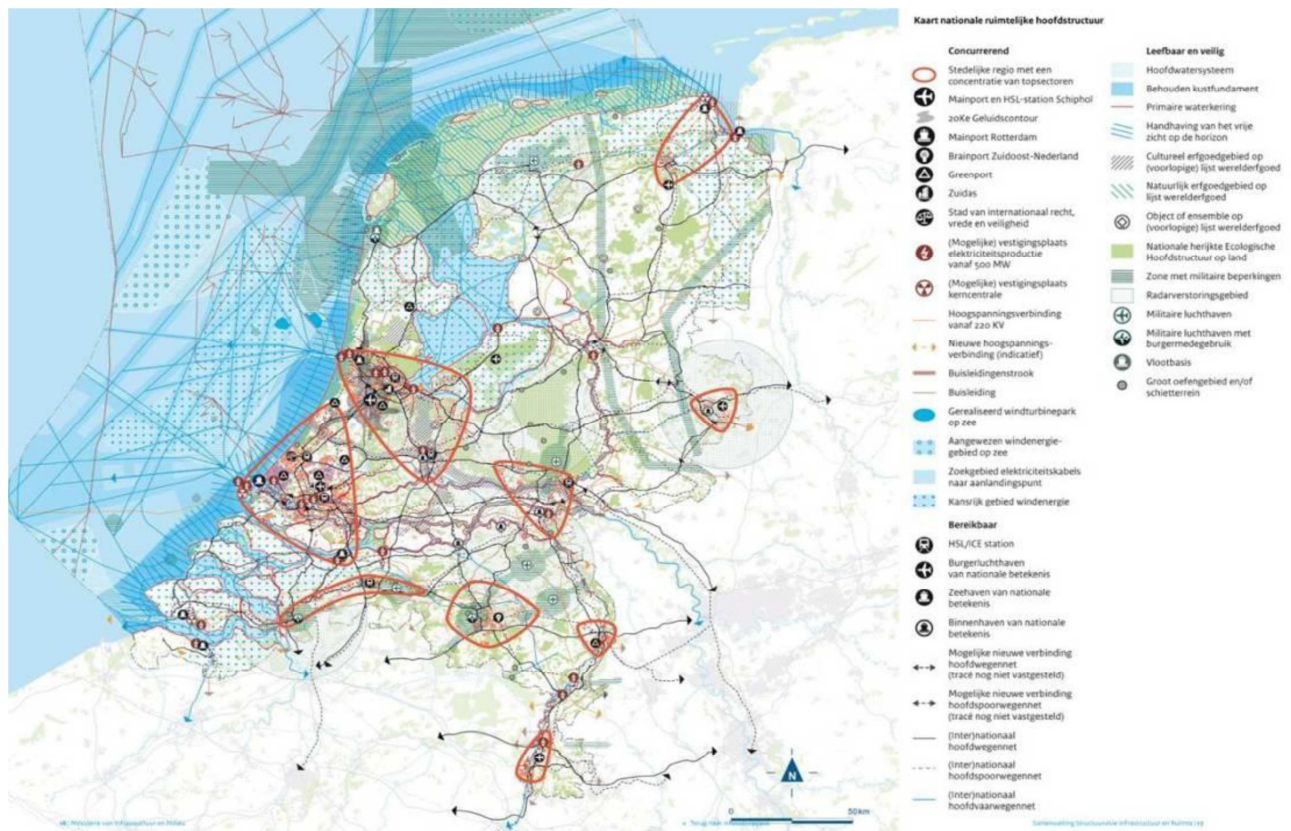
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaarheid
3. Leefbaarheid en veiligheid

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien 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.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed (multimodaal) ontsloten moeten zijn.

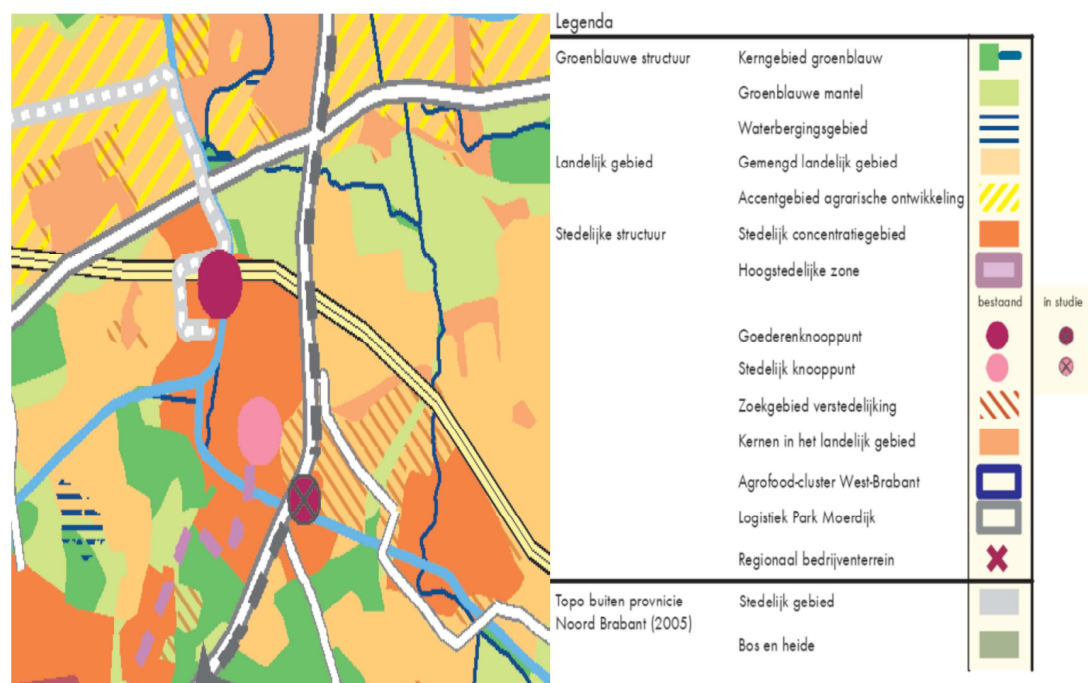
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

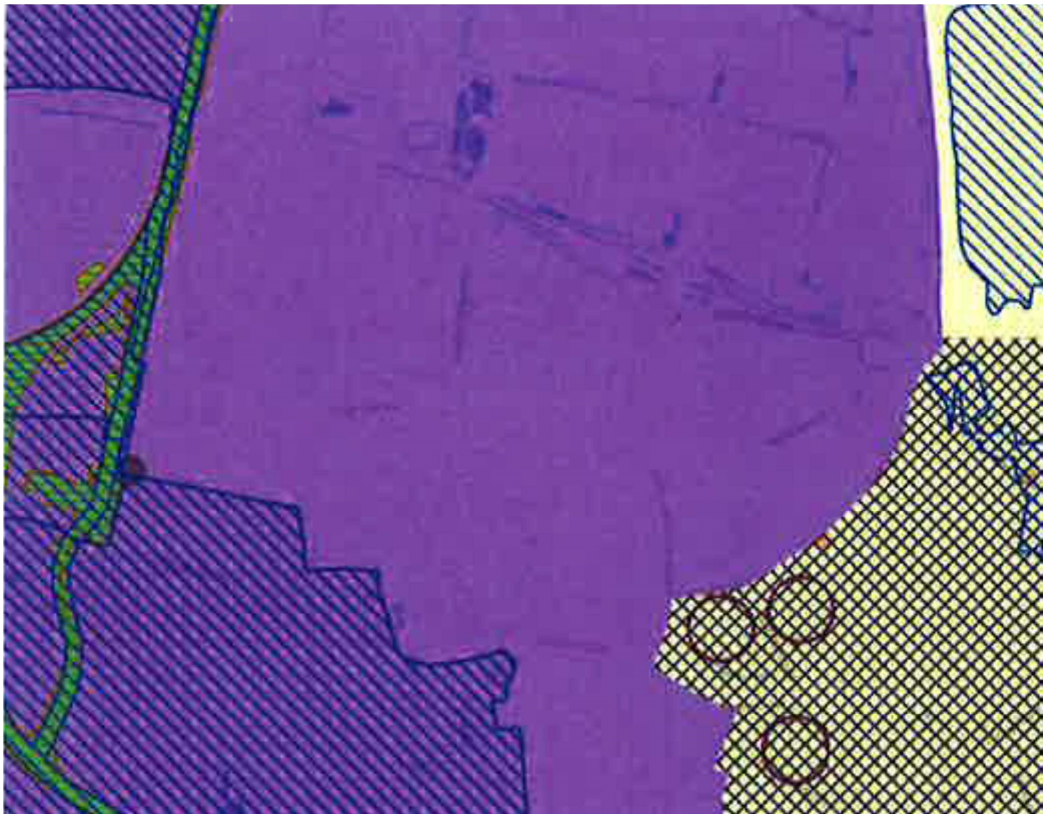


Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen. Het Oosterhoutse centrum valt onder de structuur “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied” (op onderstaande uitsnede paarse kleur).



Uitsnede integrale plankaart Verordening Ruimte

3.1.3 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, 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. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en in bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;

- bij een verhard oppervlak van 2000 m2 of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

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. De procedure schrijft voor dat initiatiefnemers vroegtijdig advies vragen aan waterschappen over waterbeheeraspecten.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.

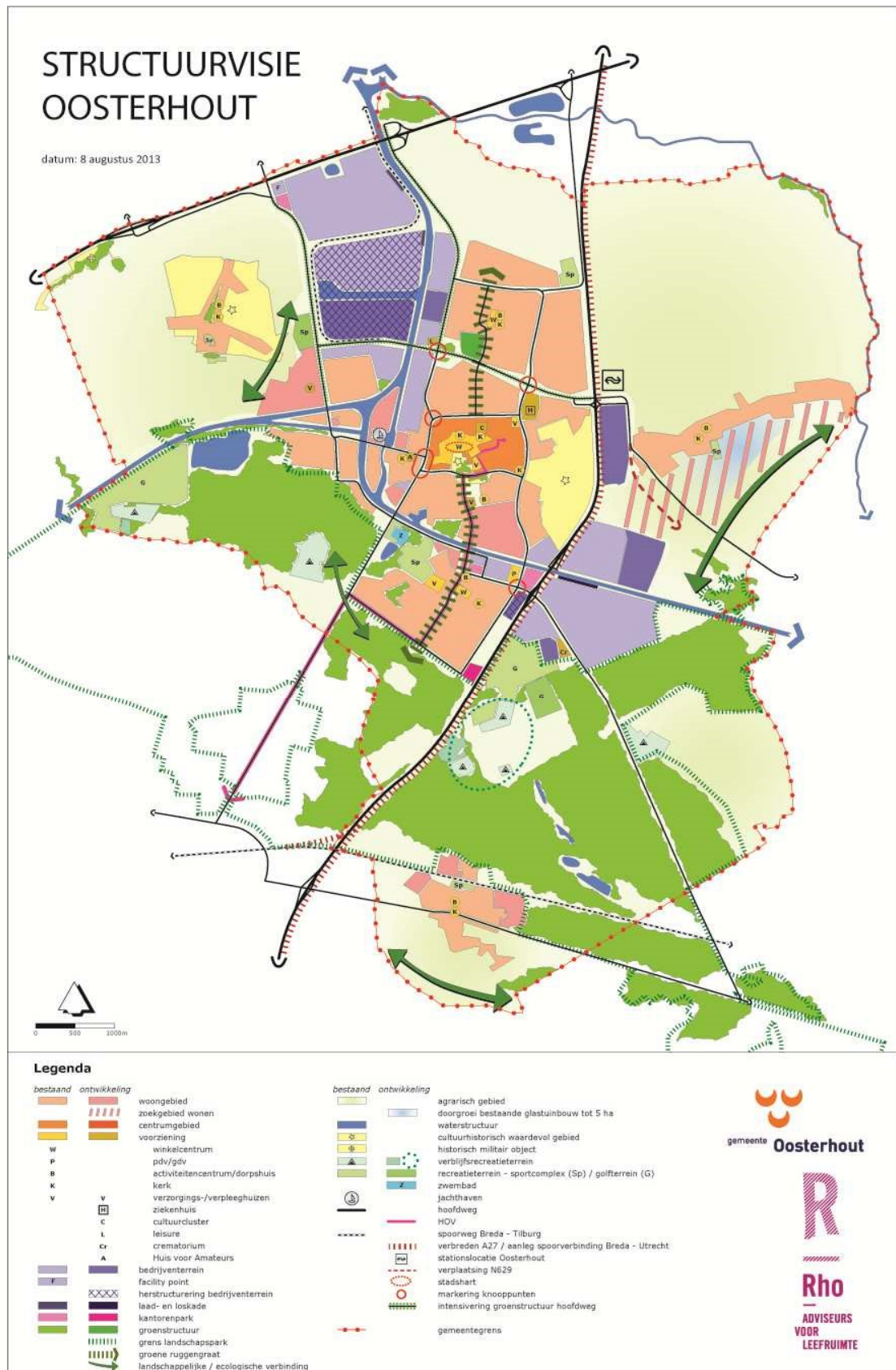
Wonen

In het coalitieakkoord 2014 – 2018 is aangegeven dat de Woonvisie wordt geactualiseerd. De aanleiding hiervoor is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen.

De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. *Betaalbaarheid:* Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein:* Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook

voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.



Kaart Structuurvisie Oosterhout

Bijzondere doelgroepen: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.

3. *Leefbaarheid / Leefomgeving:* De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
4. *Flexibiliteit woningbouw:* Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Verkeer

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de middellange termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Het verkeersgebied van Oosterhout kenmerkt zich door een structuur die bestaat uit de centrumtangente die door een aantal wegen verbonden zijn met de omliggende infrastructuur. De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon- en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

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

Stilstaan in de toekomst

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inpandig, wordt opgelost.

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. 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. Er dient tevens omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart). Op de Erfgoedkaart is voor het gehele centrum een hoge archeologische waarde opgenomen.

Water

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). Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht.

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 belangrijke 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.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; 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 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Groen

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² 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 115 m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. In de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomenlijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

Milieu en duurzaamheid

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

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

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

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk om het juiste gereedschap te gebruiken om het betreffende idee te realiseren. Het bestemmingsplan (en zeker ook het toekomstig omgevingsplan, dat op grond van een nieuwe Omgevingswet in de plaats komt voor het bestemmingsplan) kan daarvoor dienst doen. Dit omdat in een bestemmingsplan een concreet toetsingskader kan worden opgenomen voor toekomstige grote, maar ook kleine ontwikkelingen.

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

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

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor milieukwaliteit en duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, het in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde milieubeleidsplan en de regionale en lokale duurzaamheidsagenda.

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarnaast zal in de nieuwbouwwijk De Contreie de welstandstoets wel van toepassing blijven. Er blijven ook welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stadsgezicht of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Evenementen

Het plan zorgt een planologische regeling voor evenementen. Daarmee worden veel meer evenementen mogelijk. Daarvoor geldt geen directe werkend wettelijk kader. Wel moet een plan voldoen aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke effecten die het plan met zich mee kan brengen, bijvoorbeeld vanwege verkeer, geluid en of voor natuur.

Het doel van de wet- en regelgeving is het beschermen van het verblijf van mensen tegen te hoge geluidbelastingen vanwege relevante geluidbronnen. Hoge geluidniveaus en of piekgeluiden kunnen schadelijk zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld als gevolg van slaapstoornissen. Dat kan afhankelijk zijn van het type geluid (wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industriellawaai).

Zoals in de inleiding aangegeven is toetsing van industrielawaai opgenomen in de Toelichting en voor verkeerslawaaï niet aan de orde. Daarom wordt het kader van de Wet geluidhinder niet nader toegelicht.

Een activiteit als een evenement, met ruimtelijke effecten, moet passen binnen de bestemming van de gronden waarop het plaatsvindt. Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere afwijking van de bestemming ook maakt dat een evenement niet is toegestaan. Daarbij speelt in ieder geval de duur ervan een rol. De uitspraken zijn echter niet zo eenduidig dat daar een vaste lijn uitgehaald kan worden. Ook blijkt dat de op- en afbouw van een evenement moeten worden toegerekend aan het evenement waarvoor het wordt uitgevoerd. Dat kan aanleiding zijn om de normering ook te differentiëren. Aan een bestemming mogen voorwaarden worden gesteld ter beperking van de ruimtelijke effecten. Uit jurisprudentie blijkt dat, indien relevante ruimtelijke effecten zich kunnen voordoen, die begrensd moeten zijn tot een aanvaardbaar niveau. Wat dat niveau is hangt mede af van alle belangen die een rol kunnen spelen. De normering kan heel divers zijn, zoals een geluidnorm, een beperking in aantal evenementen, de duur ervan, de etmaalperiode of het aantal bezoekers, etc.

Wet ruimtelijke ordening is een uitputtende regeling

Van belang is ook dat uit het systeem van de Wet ruimtelijke ordening blijkt en ook wordt bevestigd door de jurisprudentie, dat het niet is toegestaan om in een Algemene plaatselijke verordening regels van ruimtelijke ordening op te nemen of daaraan te toetsen. Dergelijke regels zullen buiten toepassing worden gelaten. Dat betekent dat een evenementenvergunning een afwijking van het bestemmingsplan niet kan opheffen.

Wet milieubeheer geeft een uitputtende regeling voor inrichtingen

Indien een evenement binnen een milieu-inrichting plaatsvindt gelden in beginsel naast het bestemmingsplan ook de milieuregels, incl. de geluidnormen (meestal het Activiteitenbesluit). Er moet dus zowel aan het bestemmingsplan als de milieuregels worden voldaan. De milieuregels sluiten niet uit dat er bijvoorbeeld geluidnormen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor lagere wetgeving zijn de milieuregels voor een inrichting wel een uitputtende regeling. In dat geval mogen niet op basis van de APV, indien die ook van toepassing is, milieuregels worden gesteld, anders dan het toepassen van de 12-dagenregeling. Voor evenementen buiten een inrichting gelden die milieuregels niet. In het geval dat de APV van toepassing is en kunnen ook milieunormen worden gesteld.

Beoordeling geluidaspecten bij evenementen, beleidsvrijheid raad

Voor de beoordeling van de geluidaspecten bij evenementen moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt. Er is echter geen wettelijk kader voor geluidnormering vastgesteld. De ruimtelijke effecten, zoals de geluidbelasting, die een evenement met zich mee kan brengen mag een gemeenteraad afwegen bij planvaststelling tegen alle belangen die er verder bij betrokken kunnen worden. De raad komt daarin een grote mate van beleidsvrijheid toe. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. Dat is in de bestuursrechtspraak van onder andere de Raad van State en in de civiele rechtspraak in tal van uitspraken kenbaar gemaakt.

Voor geluid wordt daarbij beoordeeld of volgens de huidige jurisprudentie sprake is van onduldbare hinder. Dat hangt van tal van factoren en omstandigheden af. De lijn daarbij is dat de geluidbelasting binnen een geluidgevoelig object bepalend is omdat het verblijf van mensen moet worden beschermd. In sommige gevallen komt ook aan b.v. kantoren (mindere) bescherming toe. Er wordt daarbij vaak aangesloten bij, in analogie, de bestaande geluidwetgeving en -richtlijnen. Deze jurisprudentie is zowel bij planologische, milieu- als APV-besluiten van belang.

Beoordeling geluidaspecten bij evenementen, evenementenbeleid van Oosterhout

In 2012 heeft de raad het evenementenbeleid vastgesteld op basis van de APV. Daarin is onder andere vanwege de (geluid)beheersing van evenementen een maximum geluidniveau bepaald. Als uiterste norm geldt dat *de langtijdgemiddelde geluidbelasting niet meer mag bedragen dan 75 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van een woning gelegen op meer dan*

200 m van de geluidbron van een evenement¹, gemeten over een aaneengesloten periode van ten minste 10 min. Bij de vergunningverlening wordt sindsdien behalve de norm in dB(A) ook een norm in dB(C) opgenomen. Daarbij geldt: waarde dB(A) + 15 = (waarde + 15) dB(C). De reden daarvoor is dat vooral bij festivals veel gebruik wordt gemaakt van basgeluiden die minder snel worden gedempt en tot klachten kunnen leiden. Aan dat kader konden de toenmalige, regelmatig terugkerende evenementen voldoen. In de praktijk is dat ook uit de handhaving gebleken. Deze norm is echter tot nu toe nooit in een gerechtelijke procedure aan de orde gesteld. En, zoals hiervoor gesteld kan juridisch dat deel van het evenementenbeleid niet als direct kader van de ruimtelijke ordening worden gezien.

Nota “Evenementen met een luidruchtig karakter” (VROM), kader voor evenementen
Voor de beoordeling en normering van evenementen wordt landelijk vaak gebruik gemaakt van de *Nota “Evenementen met een luidruchtig karakter” (VROM)* (verder: Nota). Deze Nota geeft de uitgangspunten weer die het meest relevant zijn voor de beoordeling van geluidhinder. De Nota wordt in veel uitspraken van de Raad van State als aanvaardbaar beoordelingskader gezien. Hierna wordt de inhoud samengevat.

Uit tal van onderzoeken blijkt dat geluid hinderlijk kan zijn en zelfs onaanvaardbare verstoring van de leefbaarheid kan veroorzaken. Dat geldt vooral voor de nachtperiode. Welke factoren daarbij een rol spelen hangt o.a. sterk af van de aard van het geluid, de duur, de tijdsperiode en hoe vaak het voorkomt.

Voor de beoordeling van geluidhinder wordt wetenschappelijk de dosiseffectrelatie gebruikt. Daarin zit zowel het geluidniveau als de tijdsduur, samen de dosis. Dat afgezet tegen het effect dat mensen ervaren kan als hindercurve worden gebruikt. De hinderlijkheid die waargenomen wordt heeft vaak te maken met sterk afwisselende geluidniveaus (verschillen in geluidniveaus). Deze zijn echter niet altijd objectief. Daarom is ook in de wetgeving de dosiseffectrelatie als basis genomen om hinder te kunnen beoordelen.

Als uitgangspunt is genomen dat het geluidniveau in een te beschermen geluidgevoelig object niet meer mag bedragen dan 35 dB(A), etmaalwaarde. Om goed verstaanbaar te zijn moet het spraakniveau minimaal 10 dB(A) hoger zijn dan het achtergrondniveau, in dit geval 45 dB(A). Als het achtergrondniveau van buitenaf toeneemt moet luider worden gesproken. Als eerste grens geldt daarom het geluidniveau waarbij de spraakverstaanbaarheid zodanig wordt verstoord dat luider spreken niet meer mogelijk is. Bij deze grens is in beginsel sprake van onduldbare hinder.

Gesteld wordt dat daar sprake van is bij een overschrijding van het standaard achtergrondniveau van 20 dB(A). Het maximum binnengeluidniveau is echter gesteld op 50 dB(A) omdat spraak boven de 60 dB(A) als verstorend is te beschouwen voor de spreker.

Een tweede grens is de tijdsperiode waarin de geluidhinder zich voordoet. Het is gebruikelijk in de wetgeving dat dag-, avond- en nachtperioden worden onderscheiden. Ook is het gebruikelijk dat in de avond- en nachtperiode 5 dB(A) respectievelijk 10 dB(A) strengere normen gelden dan in de dagperiode.

Een derde grens is dat een achtergrondniveau van 45 dB(A) of hoger in de nachtperiode tot slaapstoornissen kan leiden. Bij langere duur kan dat tot psychische klachten en tal van andere medische klachten leiden. Ook recente onderzoeken bevestigen dat.

In de praktijk wordt in plaats van het binnenniveau meestal de geluidbelasting op de buitengevel gebruikt. Deze waarde is, afgeleid van het achtergrondniveau (binnen) mede afhankelijk van de geluidisolatie van de gevel. Dat wordt in het Bouwbesluit de karakteristieke geluidwering genoemd. Al sinds jaren moet een nieuwe of

In het Bouwbesluit wordt 33 dB (= ca. 35 dB(A)) als maximaal geluidbinnenniveau geëist. Van deze waarde mag niet worden afgeweken. In het Activiteitenbesluit geldt een vergelijkbare waarde voor in- en aanpandige objecten van 35 dB(A), 30 dB(A) en 25 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

¹ Bij festivals meestal de locatie van een podium. Bij mobiele evenementen kan het voertuig zijn of de grens van het terrein.

vernieuwde gevel tenminste 20 dB(A) isolatie bieden, maar het kan op basis van de omgevingsvergunning of -melding ook hoger (moeten) zijn. Voor bouwplannen van voor de inwerkingtreding geldt die eis niet. Dat betekent dat de isolatie bij oudere objecten lager kan zijn.

De maximale geluidbelasting op de buitengevel van een geluidgevoelig object mag dan, bij een isolatie van 20 dB(A), niet meer bedragen dan (binnenniveau + verhoging + isolatiewaarde):

- a. in de nachtperiode: $65 \text{ dB(A)} = 25 + 20 + 20 \text{ dB(A)}$
- b. in de avondperiode: $70 \text{ dB(A)} = 30 + 20 + 20 \text{ dB(A)}$
- c. in de dagperiode: $70 \text{ dB(A)} = 35 + 15^2 + 20 \text{ dB(A)}$

Voor de dag-, avond-, en nachtperiode geldt dan het **standaard kader van de Nota: 70/70/65 dB(A) op de gevel van een geluidgevoelig object**. Bij een hogere gevel isolatie mag de geluidbelasting op de buitengevel evenveel meer en bij een lagere isolatie evenveel minder bedragen.

De Nota stelt nadrukkelijk dat afwijking van de periode, bijvoorbeeld van de aanvang van de nachtperiode, mogelijk is. Echter dan moet er wel een goede (technische) motivatie aan ten grondslag liggen dat er niet sprake is van meer hinder.

Tenslotte is nog van belang dat de Nota geen rekening houdt met een bedrijfsduurcorrectie. Dat is voor muziekgeluid al algemeen gebruikelijk. In afwijking van de *Handleiding rekenen en meten (industrialawaai)* (verder: HRMI) en bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit wordt ook geen strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid of 5 dB ³ tonaal⁴ geluid toegepast. De belangrijkste reden daarvoor is dat een evenement zich niet zo regelmatig voordoet zoals bijvoorbeeld in een horeca-inrichting of een ander bedrijf. Voor het overige kan worden uitgegaan van de HRMI. Daarvan is nog van belang dat gemeten wordt over een periode van ten minste 1 minuut om het equivalente geluidsniveau (L_{Aeq}) te bepalen.

Omdat een plan juridisch houdbaar moet zijn wordt in beginsel uit te gaan van de Nota, daar waar ervan wordt afgeweken is dat in hoofdstuk 5 van dit geluidrapport toegelicht.

Vergunning en Activiteitenbesluit

Voor een milieu-inrichting geldt naast het bestemmingsplan een omgevingsvergunning en/of het Activiteitenbesluit. De Nota komt wat betreft de basisuitgangspunten daarmee overeen, namelijk de bescherming van het binnenniveau. Er is echter een belangrijk verschil: er wordt uitgegaan van de “normale” situatie van geluidhinder omdat een inrichting in beginsel 7 dagen per week en 24 u per dag in bedrijf kan zijn. Een tweede verschil is dat er geen rekening wordt gehouden met stemgeluid, maar wel voor muziekgeluid en tonaal geluid een 10 dB respectievelijk 5 dB strafcorrectie wordt toegepast. Ook kunnen er in veel gevallen maatwerkvoorschriften worden verleend waarmee de geluidnormen hoger of lager komen te liggen. Deze milieunormering laat echter onverlet dat een ruimtelijk plan moet borgen dat sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Woon- en leefklimaat

Voor de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van alle geluidbronnen van belang die nog een merkbare bijdrage hebben op de gevel van een geluidgevoelig object: de gecumuleerde geluidbelasting.

De resultaten van de structurele activiteiten kunnen worden ingedeeld in groepen met een bepaald karakter zoals hieronder is aangegeven.

² Omdat het spraakniveau = binnenniveau + 10 niet hoger dan 60 mag bedragen.

³ Normaal tot de tijd groter dan 1 minuut waarbij het gemiddelde geluidniveau constant is geworden.

⁴ Dat is geluid dat klinkt als ongeveer één toonhoogte.

Tabel 2.1: karakterisering woon- en leefklimaat van een gebied

Geluidbelasting (L_{den} dB)	karakter
<50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
>70	Zeer slecht

Deze indeling is niet geschikt voor de beoordeling van incidentele activiteiten. Daarom worden die afzonderlijk afgewogen.

Situatie en onderzoek

In dit hoofdstuk wordt de situatie beschreven voor zover voor dit onderzoek van belang is. Voor details wordt verwezen naar het bestemmingsplan en de toelichting daarop. De onderzoeksvraag is of er mede vanwege evenementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Huidig

In het vigerende plan ontbreekt een toereikende planologische regeling voor evenementen. Daarmee zou een evenement als strijdig met het bestemmingplan kunnen worden aangemerkt.

Toekomstig

In het plan Centrum 2017 is een planologische regeling voor evenementen opgenomen. Deze evenementen zijn ingedeeld in verschillende categorieën, van I – IV. Daarnaast is zijn op- en afbouwactiviteiten afzonderlijk geregeld. Tenslotte is er nog een afwijkingsregeling opgenomen voor zware evenementen op twee locaties.

Onderzoek

Nagegaan wordt of de wijzigingen wat betreft de geluidaspecten voldoen aan de het in hoofdstuk 2 beschreven standaard kader en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uitgangspunten

Er is in analogie met de methodiek voor industrielawaai (HRMI) zo nodig berekend wat de effecten zijn op geluidgevoelige objecten. Daarbij is zo nodig zowel de geluidbelasting op de gevel als binnen een geluidgevoelig object beschouwd. Deze methodiek is tot nu toe ook gebruikt bij de bepaling van geluidnormen in het kader van een evenementenvergunning. Berekeningen zijn uitgevoerd in het erkende programma Geomilieu 4.10. Deze voldoet aan de HRMI.

Bij een berekening is rekening gehouden met de afscherming van de aanwezige bebouwing. Als standaard bodemfactor is $B_f = 0,8$ (redelijk zacht) aangehouden. De verhardingen en waterpartijen zijn als hard aangegeven ($B_f = 0,0$), voor grote gebieden van gebouwen en groen is $B_f = 0,5$ aangehouden. Voor de specificatie van de bronnen die zijn gebruikt, is gebruik gemaakt van dezelfde informatie als ten grondslag lag aan de betreffende evenementenvergunning(en) van 2016.

De geluidbelastingen zijn bepaald op de gebruikelijke ontvangerhoogte van 5 m. In bijzondere gevallen is berekend op een leefhoogte van geluidgevoelige objecten. De hoogtes zijn relatief t.o.v. het maaiveld. De geluidbelastingen zijn als geluidcontouren weergegeven met een verschil van 5 dB(A).

Resultaten en toetsing

Algemeen

In het plan is een regeling opgenomen die evenementen mogelijk moeten maken. Een overzicht is in Tabel 1 gegeven. Het aantal bezoekers daarbij is per categorie: I = 1000, II = 1500, III = 2500, IV = 10000.

Tabel 1 Overzicht evenementen indeling (samenvatting)

Bestemming of gebied	Artikel	Categorie even.	Aantal even. per jaar	Duur (aantal dagen)	Totaal aantal evenementen	Totaal aantal dagen /jaar	Etmaalwaarde (dB(A))	Periode
Centrum	5.5.3	I	30	2	30	60	60	dag, avond
Groen	9.5.1	I	30	2	30	60	60	dag, avond
Verkeer – algemeen	15.4.1	I	30	2	30	60	60	dag, avond
Verkeer – Kerkstraat, Keiweg, Nieuwstraat, Arendstraat	15.4.1	I	+20 extra	2	+20 extra	+40 extra	60	dag, avond
Markt	23.6.1	II, III en IV	16, 5d. ertussen	3/3/2	16 10/6/4	24 + 24 ijsbaan	75	dag, avond
Heuvel	23.6.2	II, III en IV	8, 5d. ertussen	3/3/2	8 5/3/2	12	75	dag, avond
Slotpark	23.6.3	II, III en IV	5, 10 d. ertussen	3/3/2	5 10/6/4	8	75	dag, avond
Kermis	23.6.4	nvt	5 + max 6 d. op-af	5 aaneengesloten dagen	1	5	75	dag, avond
Op- en afbouwactiviteit	23.6.5	Nvt	Onbepaald	Max. 2 nachten voor en na	Onbepaald	Onbepaald	50	dag, avond, nacht

Soms zijn de regels gekoppeld aan een bepaalde bestemming en soms aan gebied. In het gebied Markt met de bestemming “Verkeer” en op- en afbouw kunnen dan drie artikelen van toepassing zijn. Behalve evenement I zijn ook evenementen II, III en IV en de op- en afbouw mogelijk. Voor de beoordeling van de effecten is dat van belang. Voor een gebiedszone geldt een maximum aantal evenementen en een maximum per categorie evenement. Er is voor een tweetal gebieden een afwijkingsregeling gemaakt voor een “zwaar” evenement. In **Tabel 2** zijn de details aangegeven. Dat was nodig om dat die niet aan het standaard kader kunnen voldoen. Voor zowel Tabel 1 als Tabel 2 geldt dat de inhoud van de Regels bepalend is.

Tabel 2 Afwijkingsregeling (samenvatting)

Gebiedszone op Verbeelding	Aantal evenementen per jaar	Periode	Duur (aantal dagen)
Heuvel	1	mei-sept	3
Slotpark	1	mei-sept	3

Evenementen hebben vaak een heel divers karakter. Tevens kan de omvang ervan sterk verschillen. Zo kan het aantal bezoekers en de omvang van het terrein per evenement sterk verschillen. Bij de meeste evenementen wordt geluid geproduceerd. Behalve stemgeluid, installatie- en verkeerslawaaï meestal in de vorm van elektronisch versterkt geluid en in sommige gevallen alleen onversterkt geluid. Het merendeel van de evenementen betreft activiteiten met geen of lichte achtergrondgeluiden of –muziek.

De omvang van het evenement wordt onder andere begrensd door het aantal dagen dat een evenement duurt, het aantal evenementen in een bepaald gebied/bestemming of per jaar,

een maximaal geluidsniveau en de afzonderlijke regeling van de op- en afbouwactiviteiten. De dagperiode vangt aan om 9:00 uur, de nachtperiode vangt aan om 24:00 uur. Dat laatste is in overeenstemming met de APV. Activiteiten van deze aard in de uren daarna niet meer te onderbouwen.

Voor de geluidniveaus wordt uitgegaan van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in analogie met het Activiteitenbesluit. Zoals eerder gesteld gelden de bedrijfsduur en strafcorrecties niet. Tevens wordt het gemiddelde bepaald over een periode van ten minste 10 aaneengesloten minuten. Dat laatste is bedoeld om te voorkomen dat grote schommelingen in korte tijd tot overschrijdingen zouden leiden.

Hieronder wordt per te onderscheiden onderdeel van de regeling getoetst wat de effecten kunnen zijn en of de regeling juridisch houdbaar en verdedigbaar is.

Voor geluid is het volgende onderscheid van belang:

- a. de op- en afbouw van evenementen;
- b. de evenementen die voldoen aan de Nota;
- c. de grotere evenementen waar vooral muziek of grote aantal personen bepalend is voor de ruimtelijke effecten en een uitzondering is gemaakt.

Geluid op- en afbouw van een evenement.

Deze categorie betreft alleen de voorbereidende handelingen van het evenement (opbouw) en de ontmanteling van het evenement (afbouw). Deze activiteit kan bij bepaalde evenementen wel meer dan een week in beslag nemen. Daarbij zijn vooral motorvoertuigen en constructieactiviteiten bepalend voor de geluidbelasting en geluidhinder. Bijvoorbeeld de aan- en afvoer van materialen, het plaatsen van hekwerk, de opbouw van podia, kramen en andere voorzieningen.

In het algemeen kunnen deze in de dagperiode plaatsvinden. Er zijn echter ook evenementen waarvoor in de andere perioden activiteiten noodzakelijk kunnen zijn. Omdat er geen eenduidige begrenzing in het aantal dagen of de etmaalperiode is te geven en om de maximale flexibiliteit voor de organisatoren te behouden is er geen beperking in het aantal dagen opgenomen.

Dat zou echter kunnen leiden tot onaanvaardbare hinder, zeker als het de nachtperiode betreft. Daarom is voor de hoogte van de normering in analogie aangesloten bij die van het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat 50 dB(A) op een buitengevel van een geluidgevoelig object als etmaalwaarde geldt. Een dergelijke normering geldt ook voor andere bedrijven.

Geluid evenementen I

Deze categorie evenementen wordt niet gekenmerkt door veel (muziek)geluid. Het betreffen allerlei activiteiten die het meest met een markt zijn te vergelijken. Het kunnen ook kunst- of lichte muziekvoorstellingen zijn. Er kunnen ook geen grote aantal bezoekers worden verwacht. Dergelijke evenementen zijn vooral overdag te verwachten.

Voor geluid is 60 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van een geluidgevoelig object als maximum gesteld. Dat is 10 dB(A) binnen het beschreven standaard kader voor de avondperiode in hoofdstuk 2. Hier is echter van belang dat in een aantal straten het aantal dagen kan oplopen tot 60 dagen per jaar. Wat betreft de verkeersaspecten geldt voor het grootste deel van het gebied dat het verkeersluw is (winkelgebied) en de bezoekers over een groot gebied verspreid kunnen zijn.

In de gebieden zijn een groot aantal woningen gelegen. Activiteiten in de dagperiode zullen minder als hinder worden ervaren. Gelet op dat maximale aantal evenementen is de geluidbelasting beperkt. Gelet op de bestaande functie van de binnenstad (winkelen, horeca, amusement en wonen) en de doelstelling van een aantrekkelijke binnenstad kan die geluidbelasting aanvaardbaar worden geacht.

Geluid evenementen II-IV en kermis

Deze categorie evenementen II-IV heeft als kenmerk dat er meer bezoekers mogelijk zijn en het geluid een veel hoger geluidbronniveau kent. Binnen deze categorie vallen o.a. de lichtere

muziekfestivals maar ook tal van evenementen met een wat lager geluidbronvermogen passen erbinnen. Niet ieder evenement heeft de behoefte aan het toegelaten geluidniveau. Voor deze groep geldt een maximum aantal per gebied en per categorie. Tevens moet er minimum aantal dagen tussen twee evenementen zitten. Wel zijn daarnaast ook nog categorie I evenementen mogelijk. Die hebben echter een dusdanig lagere impact dat die niet bepalend zijn voor de beoordeling van de hier besproken groep.

De activiteiten moeten voldoen aan de normen zoals op basis van de uitgangspunten van de Nota is voorgesteld. Daarbij is echter één afwijking te verantwoorden. Voor de dagperiode wordt 75 dB(A) i.p.v. 70 dB(A) op de gevel van een geluidgevoelig object gehanteerd. Dat betekent dat voor alleen de dagperiode geldt dat de spraakverstaanbaarheid maakt dat maximaal 5 dB(A) luider moet worden gesproken, vergeleken met het standaardkader in hoofdstuk 2. Dat zal iets meer hinder geven overdag. In de praktijk zullen dit type evenementen meestal pas in de loop van de dag plaatsvinden of later, of voor een deel juist weinig muziekgeluid met zich meebrengen. Mede gelet daarop en de ligging van de gebieden is het niet onredelijk te achten.

In de gebieden zijn een groot aantal woningen gelegen. Activiteiten in de dagperiode zullen in algemene zin minder als hinderlijk worden ervaren. In vergelijking met de evenementen-I is het aantal evenementen en het aantal dagen gelimiteerd. Het type evenement waarbij muziekgeluid bepalend zal zijn, zal in de praktijk meestal in het weekend plaatsvinden. Gelet op de bestaande functie van de binnenstad (winkelen, horeca, amusement en wonen) en de doelstelling van een aantrekkelijke binnenstad en de gestelde beperkingen in de Regels kan die hogere geluidbelasting aanvaardbaar worden geacht. Alle locaties hebben een duidelijke centrumfunctie waar mensen graag willen verblijven. Daarbij passen enkele evenementen per jaar met deze omvang.

Geluid evenementen II-IV, afwijkingsregeling

Gebleken is dat er twee bestaande evenementen zijn, die regelmatig gehouden zijn op de Heuvel en in het Slotpark, maar die niet aan het standaard kader van hoofdstuk 2 kunnen voldoen. Om die mogelijk te maken zou een veel hogere geluidnorm moeten worden gehanteerd voor de hiervoor besproken groep evenementen. Dat is onverantwoord en kan leiden tot een groot afbreukrisico voor die groep.

Daarom is voor die 2 situaties een afwijkingsregeling opgenomen voor een op de Verbeelding aangegeven gebied en waaraan een maximale geluidbelasting is verbonden. Voor het Slotpark komt dat overeen met de laatst verleende evenementenvergunning. Voor de Heuvel is zoveel mogelijk bij de laatst verleende vergunning aangesloten. Een hogere norm zou leiden tot een onaanvaardbaar geluidbelasting op de gevel van woningen.

Voor deze van het kader afwijkende situatie moet een belangenafweging worden gemaakt. Hierna wordt aangegeven welke factoren daarbij een zouden kunnen spelen en wat het afbreukrisico is. Zoals eerder gesteld komt de raad een hoge mate van beleidsvrijheid toe maar blijkt uit jurisprudentie dat de ruimtelijke effecten voor geluid niet onbegrensd zijn.

De geluidssituatie voor de twee locaties zijn middels een geluidberekening in beeld gebracht (bijlage 7). Voor de berekening is uitgegaan een vaste opstelling omdat in de praktijk het gelet op de omgeving de meest optimale situatie betreft. Een opstelling op een andere plaats zal voor de ene woning meer en voor een andere weer minder overlast geven. In de figuren zijn middels geluidcontouren met een klasse van 5 dB(A) de geluidbelastingen in het gebied aangegeven.

De resultaten zijn vergeleken met het standaard kader. Omdat de avondperiode het meest bepalend is wordt vooral daarop ingegaan. De maximale geluidbelasting mag volgens het kader in avondperiode dan maximaal 70 dB(A) op de gevel van een geluidgevoelig object bedragen.

Voor zover de geluidbelasting meer bedraagt dan het uitgangspunt is beoordeeld of dat toelaatbaar is. Voor de overige klassen wordt naar toelichting in de vorige paragraaf verwezen.

Op de Verbeelding zijn voor de volgende gebieden gebiedzones aangegeven:

- a. Slotpark,
- b. Heuvel,

Deze worden per gebied besproken.

Ad a. Slotpark

In de avondperiode (max. 5 u) voldoen de gebieden met een geluidbelasting van 70 dB(A) of meer op de gevel niet aan het standaard kader. Binnen de gebieden gelegen woningen of andere objecten zijn ingedeeld in een geluidklasse van de meest belaste gevel (zie Tabel 3).

Tabel 3: aantal belaste objecten per geluidklasse (v.a. 70 dB(A))

dB(A) (avondperiode)	Aantal woningen of andere objecten (ca.)	Spraakniveau⁵ dB(A)	Luidheid
90-95	2	80-85	Schreeuwen
85-90	6	75-80	Extreem luid
80-85	11	70-75	Zeer luid
75-80	Enkele tientallen	65-70	Luid
70-75	Tientallen	60-65	Normaal

Bij de twee woningen in de categorie 90-95 is de geluidbelasting net iets meer dan 90 dB(A). Er is daarbij geen gevel met een waarde lager dan 85 dB(A). Dat komt ongeveer overeen met de 6 woningen van de categorie eronder. In de meeste gevallen is er een gevel van het object waar de geluidbelasting 10 dB(A) of meer lager is dan de meest belaste gevel.

In de tabel is aangegeven wat het betekent voor de luidheid van het spreken. Alles boven normaal zal als hinderlijk worden ervaren bij het voeren van een gesprek. Er zijn ongeveer 19 objecten waarbij dat zeer hinderlijk zal zijn. Voor de twee categorieën eronder zal het spreken met verhoogd niveau al aanzienlijk minder hinderlijk worden ervaren. In deze categorie vallen vooral een groot aantal (zorg)appartementen voor overwegend ouderen. Of het onduelbaar is hangt af van de andere belangen.

Het volgende is van belang te achten:

1. Uit het evenementenbeleid blijkt dat het doel is om een aantrekkelijke stad te zijn met veel activiteiten voor een zo breed mogelijk publiek. Daar horen muziekfestivals bij.
2. Er loopt een programma Bruisende stad om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en economie in het Centrum te versterken.
3. De locatie is een prachtige groene omgeving in het hart van de stad die qua sfeer uitermate geschikt is voor een muziekfestival.
4. Het gaat om 1 evenement, gedurende maximaal 3 aaneengesloten dagen.
5. Het aantal bezoekers is gelet op de beschikbare geschikte locatie beperkt tot ca. 5500 vanwege veiligheidseisen.
6. Allereerst is gedacht aan het Parkfeest, een evenement dat tot op heden een typisch Oosterhouts festival is en al meer dan 15 jaar wordt georganiseerd door een Oosterhoutse stichting. Het is gericht op en wordt bezocht door vooral Oosterhouters en mensen uit de directe omgeving, en waaraan zeer veel vrijwilligers meewerken.
7. Er is een breed maatschappelijk draagvlak vanuit de omgeving.
8. Dergelijke evenementen worden, op verzoek van de raad, strikt gehandhaafd en gemonitord op geluidnormen. De laatste 4-5 jaar is gebleken dat meestal ruimschoots aan de gestelde normen wordt voldaan.
9. In de praktijk is het gemiddelde geluidniveau over de gehele periode enkele dB's lager omdat het vergunde niveau niet mag worden overschreden.
10. In de praktijk worden, gelet op de aard van een dergelijk evenement, de meest hoge geluidniveaus vooral in de avondperiode bereikt en is het niet gebruikelijk dat van 9 – 24 u de hoge geluidniveaus gebruikt worden.
11. De appartementen, waar overwegend ouderen wonen, zijn voorzien van een gevelisolatie van 20-25 dB(A). Voor slechts een enkele oudere woning zal de gevelisolatie van een belaste gevel lager kunnen zijn dan 20 dB(A).
12. Er kunnen in het gebied ook andere evenementen plaatsvinden. Deze voldoen echter qua impact voor de omgeving aan het kader en het aantal is beperkt (zie tabel 1).

⁵ Uitgaande van 20 dB(A) gevelisolatie van de belaste gevel

13. In het kader van de evenementenvergunning zullen eisen worden gesteld waaronder geluidmaatregelen om extreme hinder te voorkomen.

Gelet op het bovenstaande zijn de tijdelijk hoge geluidniveaus aanvaardbaar te achten.

Ad b. Heuvel

Net ten noorden van het Slotpark is de Heuvel gelegen. Dat is een klein plein waar een enkele keer een evenement wordt gehouden. Deze locatie is aantrekkelijk voor een qua bezoeker aantal wat kleiner evenement. Bij een dergelijk evenement kunnen ook hoge geluidniveaus optreden. Daarom is voor 1 evenement op deze locatie een uitzondering gemaakt, in afwijking van het kader. Er kunnen ook andere evenementen plaatsvinden die voldoen aan het standaard kader. De omgeving wordt gekenmerkt door vooral bedrijvigheid, waaronder horeca, winkels, kantoren en woningen. Aan de noordzijde, net buiten de bebouwing is het winkelcentrum Arendshof gelegen.

In de Regels zijn de geluidnormen opgenomen. Uit een geluidberekening blijkt dat in de avondperiode (max. 5 u) de gebieden met een geluidbelasting van 70 dB(A) op de gevel of meer niet voldoen aan het standaard kader. Dat komt vooral door de korte afstand tot de positie van de geluidbron. Binnen de gebieden gelegen woningen of andere objecten zijn ingedeeld in een geluidklasse van de meest belaste gevel (zie Tabel 4).

Tabel 4: aantal belaste objecten per geluidklasse (v.a. 70 dB(A))

dB(A) avondperiode	Aantal woningen of andere objecten (ca.)	Spraakniveau ⁶ dB(A)	Luidheid
90-95	13	80-85	Schreeuwen
85-90	11	75-80	Extreem luid
80-85	14	70-75	Zeer luid
75-80	9	65-70	Luid
70-75	10	60-65	Normaal

Van de objecten zijn slechts een enkele niet geluidgevoelig. Om een dergelijk evenement toch mogelijk te maken is het volgende van belang te achten:

1. De punten genoemd bij "Ad a. Slotpark" nummer 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13 gelden ook voor deze locatie.
2. De locatie is gelet op de beslotenheid en de prachtige gebouwen geschikt voor een wat kleiner evenement, dicht tegen het centrum.
3. Het aantal bezoekers is gelet op de omvang van het gebied beperkt vanwege veiligheidsredenen tot een paar duizend personen.
4. Tijdens het evenement is het gebied verkeersvrij.
5. Allereerst is gedacht aan het Kaais zomercarnaval dat al regelmatig heeft plaatsgevonden.
6. De meeste objecten in de 1^e lijns bebouwing zijn gerenoveerd waarbij een minimum gevelisolatie van 20 dB(A) verwacht kan worden.

Gelet op het bovenstaande zijn de tijdelijk hoge geluidniveaus aanvaardbaar te achten.

Kwaliteit woon- en leefomgeving (gecumuleerde geluidbelasting)

Nagegaan is wat de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat, vooral bij geluidgevoelige objecten als gevolg van de planologische wijzigingen. Vanwege de locatie van de evenementengebieden is industrielawaai niet van invloed. Voor bestaande inrichtingen geldt dat die in het algemeen moeten voldoen aan 50 dB(A) etmaalwaarde. In dat geval zijn die niet bepalend bij evenementen. Verkeerslawaai kan in de randgebieden nog een beperkte rol spelen. Nabij hele drukke wegen kan het enige invloed hebben. Daarnaast kan in de randgebieden extra verkeer mogelijk zijn. Voor een enkele woning bij zo'n gebied kan dat enkele dB's extra opleveren.

Dat is echter voor het geheel niet onaanvaardbaar te achten.

Conclusie

- a. De planologische regeling voor evenementen is na afweging van alle belangen aanvaardbaar te achten.
- b. Dat geldt ook voor het (gecumuleerde) woon- en leefklimaat.

⁶ Uitgaande van 20 dB(A) gevelisolatie van de belaste gevel

Visie detailhandel en visie binnenstad

Er is door de gemeente opdracht verleend voor het opstellen van een detailhandelsvisie en een visie op de binnenstad (binnenstadsvisie). De detailhandelsvisie gaat in op de gewenste structuur van winkels in de gemeente (dorpen, buurten, wijken, binnenstad, perifeer en verspreid). De binnenstadsvisie is een uitsnede hiervan en behandelt de gewenste structuur met functies (meer dan winkels) in de binnenstad en geeft aanbevelingen voor beleid.

In de concepten van beide visies wordt aangegeven dat er sprake is van een hoge mate van leegstand in de binnenstad van Oosterhout. Een deel van deze leegstand is structureel van aard en om die reden is een reductie van het winkelvloeroppervlak en het zo mogelijk compacter maken van de hoofdwinkelstructuur gewenst.

In de loop van 2017 zullen beide visies ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wet Geluidhinder

Het plangebied grenst in de noordwestelijke hoek aan het bedrijventerrein Weststad-Statendam. Dat is een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Rond een dergelijk industrieterrein moet een zone, als bedoeld in art. 40 Wet geluidhinder, zijn vastgesteld. Een dergelijke zone kan zijn gelegen in meer dan één (bestemmings)plan. Voor het genoemde industrieterrein is in augustus 1991 in een afzonderlijk besluit door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een geluidzone vastgesteld. Dat besluit is vervolgens door de Kroon goedgekeurd. Voor enkele woningen gelegen binnen die zone zijn indertijd ook hogere waarden vastgesteld. Voor de geluidbelasting vanwege het industrieterrein en de overige woningen gelegen binnen de zone, en buiten het industrieterrein, geldt dezelfde grenswaarde van 50 dB(A).

De in 1991 vastgestelde zone was voor een klein deel gelegen op gronden die nu zijn opgenomen in het plangebied Centrum Oosterhout 2017. Een deel van de woningen in de noordwesthoek van dit plan was dan ook gelegen binnen die vastgestelde zone. Bij de vaststelling van het vigerend plan Centrum Oosterhout is die zone evenwel niet opgenomen in het bestemmingsplan en vanwege de onherroepelijkheid van dat bestemmingsplan moet dat zonedeel beschouwd worden als te zijn vervallen. Het gevolg daarvan is dat niet meer wordt voldaan aan art. 40 Wet geluidhinder. Er ontbreekt een zonedeel (het zonegat) tussen de zone gelegen in plan Zwaaiikom en die, gelegen in het bestemmingsplan Strijen.

De gevolgen voor de bedrijven, gelegen op het industrieterrein (en daarbuiten), zijn echter nihil. Dat komt omdat ter hoogte van het zonegat, ver binnen de zone (o.a. ter hoogte van Statendamweg 1-3), woningen zijn gelegen waarvoor geen hogere waarden zijn vastgesteld. Deze woningen zijn altijd bepalend voor de beperking van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein.

Gelet op de Wet geluidhinder is het noodzakelijk om de tekortkoming te herstellen. Daarom is alsnog een zone opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan, zodanig dat het aansluit op de zone in het plan Zwaaiikom en het plan Strijen. De zone is gelegen over de Van Liederkerkestraat/Strijenstraat. Daarmee zijn er in dit plan geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gelegen binnen de zone en heeft het daarvoor ook geen nadelige gevolgen. De zone heeft ook geen nadelige gevolgen voor de bedrijven vanwege dezelfde reden als hiervoor toegelicht.

4 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 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 maart 2016 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. De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

4.2 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

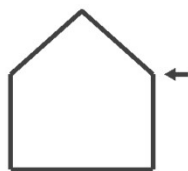
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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.

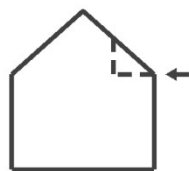
Bepalen goothoogte

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 druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is in onderstaande schetsjes aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

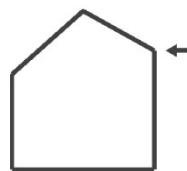
Dakvormen



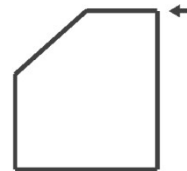
Zadeldak



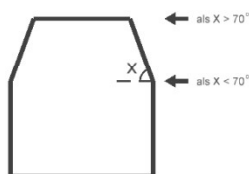
(Zadel)dak met inpandige buitenruimte



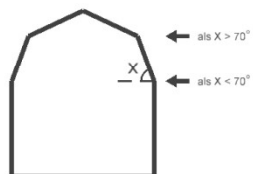
Zadeldak asymmetrisch



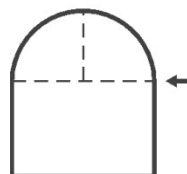
Zadeldak gecombineerd



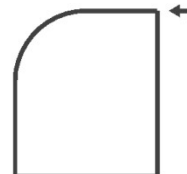
Schilddak afgetopt



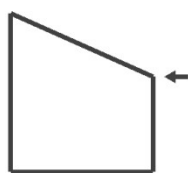
Mansardedak



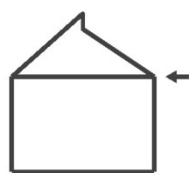
Gebogen dak



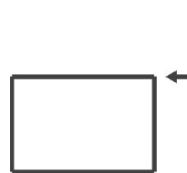
Gebogen dak gecombineerd



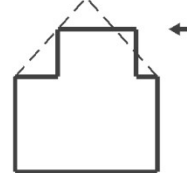
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

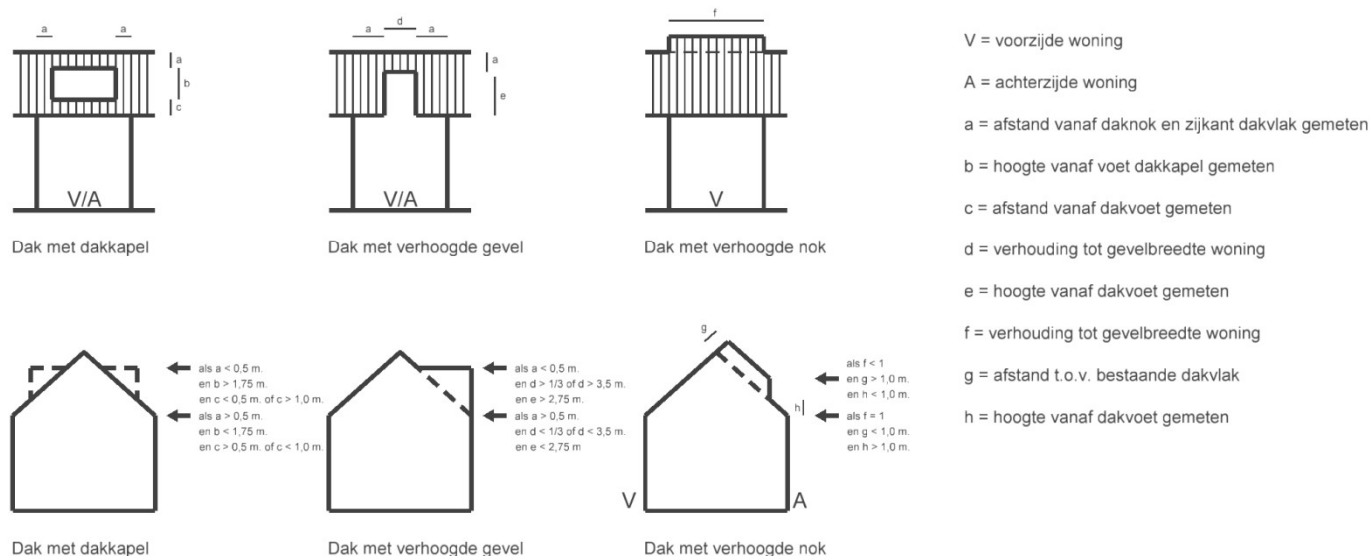


Platdak



Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht (schrappen voor zover niet van toepassing).

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3 en maatschappelijke voorzieningen (in alle gevallen op de begane grond), wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. 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 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 voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, tuinen en erven, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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.

Gemengd-2

De tot 'Gemengd-2' bestemde gronden zijn bedoeld voor (zorg)wonen, woonzorgvoorzieningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, tuinen en erven, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, schuilgelegenheden, vlonders en steigers, en voor evenementen. 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.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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 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, dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie

De tot 'Recreatie' bestemde gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen, aan verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, terrassen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' 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 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', groen-, nuts- en speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen. 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.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel is één woning toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen waar gestapelde woningen aanwezig zijn. 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. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd of gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en kan aangeduid zijn waar blinde of dove gevels uitgevoerd moeten worden. 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.

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. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve wanneer het bestaande gebouwen betreft en de (ver)bouw tot maximaal 100 m². Hiervan kan worden afgeweken, indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Ter bescherming van de archeologische waarden is verder voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Waarde – Beschermd stadsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stadsgezicht. 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 stadsgezicht te waarborgen belangen niet onevenredig worden aangetast. De monumentencommissie of een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg dient hiertoe advies te worden uitgebracht.

Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

5 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.

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

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

Preventieve en repressieve handhaving

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

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

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Centrum Oosterhout 2017' 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 30 november 2016 gereageerd. Hierin is verzocht in de toelichting te verwijzen naar het actuele beleid van het waterschap. Daarnaast wordt gevraagd een waterparagraaf op te nemen in de beschrijving van het plangebied. In dit ontwerp-bestemmingsplan is de voorgestelde tekst van het waterschap in de waterparagraaf opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft louter een beheersplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om die reden is het uitsluitend van belang om te kunnen vaststellen, dat de gelegde bestemmingen correct zijn. De inspraak is derhalve gevoerd in de vorm van een consultatieronde. Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Oosterhout 2017' heeft vanaf 1 december 2016 tot 29 december 2016 ter visie gelegen. Op 15 december 2016 heeft de inloopavond plaatsgevonden.

In totaal zijn er vijf (schriftelijke) reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in het 'Eindverslag consultatieronde voorontwerp-bestemmingsplan Centrum 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in het genoemde eindverslag zijn opgenomen.

De planaanpassingen en aanvullingen kwamen kort samengevat op het volgende neer:

- De woning en bijbehorende tuin van de woning St. Janstraat 32 krijgen de dubbelbestemming gemeentelijk monument. Tevens worden op de verbeelding de aanduidingen "specifieke vorm van detailhandel - galerie" (voor de woning) en "atelier" voor het gebouw aan de Bakkerstraat. In de begripsbepalingen worden hiervoor de begripsbepalingen opgenomen. Tevens worden de bouw- en goothoogte verlaagd naar resp. 7 en 11 meter.
- Voor het perceel Rulstraat 55 en omgeving wordt de bouwhoogte voor de bedrijfsbestemming verhoogd van 8 naar 10 meter en wordt de bouwdiepte enigszins aangepast.
- Voor het perceel Mathildastraat 21b worden de bestemmingen Wonen en Horeca vervangen door de bestemming Gemengd 1 met de aanduiding horeca.
- Voor het perceel Heuvelstraat 1b wordt de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening opgenomen en wordt voor de hier aanwezige antennemast de aanduiding AM opgenomen. Verder wordt op de verbeelding een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen.

De vaststellingsprocedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017. Tijdens deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Voor het pand Leijsenhoek 74 is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding, zodat hier een zelfstandige woning is toegestaan.
- Aan het perceel Pastoor Bressersstraat 3 is de bestemming "Gemengd – 1" toegekend met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' ter plaatse van de achterste deel van het te verruimen bouwvlak.
- Er zijn enkele kleine ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING