



gemeente **Oosterhout**

Bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlage

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 26 maart 2019

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPdenhout2018-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	6
2.1	Historische beschrijving	6
2.2	Structuur plangebied.....	6
3.	BELEID.....	12
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	12
3.1.1	Rijksbeleid	12
3.1.2	Provinciaal beleid.....	13
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.2.1	Structuurvisie	16
3.2.2	Wonen.....	17
3.2.3	Verkeer	18
3.2.4	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.2.5	Water	20
3.2.6	Groen.....	21
3.2.7	Milieu en duurzaamheid.....	21
3.2.8	Welstandsnota	23
3.3	Nieuwe ontwikkelingen	24
4.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	25
4.1	Het juridische plan	25
4.2	Bestemmingen.....	25
5.	HANDHAAFBAARHEID	30
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3	Vaststellingsprocedure	31
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	32

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het streven van de gemeente Oosterhout is erop gericht over het digitaal beschikbaar hebben van actuele, goed leesbare en hanteerbare bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente. Dit is van belang voor de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan op grond van de Omgevingswet.

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. Verder worden bestaande situaties vertaald in het bestemmingsplan. Doel is plaatselijk situaties en beleid up tot date te houden zodat bij de omzetting naar een omgevingsplan een actueel plan aanwezig is.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied 'Kerkdorp Den Hout 2018' is in het kort te karakteriseren als een typisch dorpsgezicht waarin het hart gevormd wordt door een beeldbepalende brink.

De randen van het plangebied worden globaal gevormd door de achterzijde van de percelen aan de Houtse Heuvel (zowel de west- als de oostzijde, met uitzondering van het perceel Houtse Heuvel 2), de achterzijde van de percelen van het oostelijke deel van het Eindsepad, de Hoge Akker, het noordelijke deel van de Herstraat en de achterzijde van de percelen aan de Vrachelsestraat. Het noordelijk deel van het plangebied wordt voornamelijk gekarakteriseerd door historische bebouwing die op een aantal plaatsen is verdicht met recentere woningbouw. Ten zuiden van het plangebied wordt het karakter bepaald door recente nieuwbouw die opgericht is tussen historische bebouwingslinten van het Ruiterspoor en de Herstraat. Het oppervlak van het plangebied 'Kerkdorp Den Hout 2018' bedraagt circa 29 hectare.

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. Hierbij wordt het plangebied enigszins verruimd in vergelijking met het bestemmingsplan uit 2008, aangezien ook de nieuwe brandweerpost van Den Hout hierin is meegenomen (plangebied ligt nu in het bestemmingsplan buitengebied, waarvoor een herziening is vastgesteld).

bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Kerkdorp Den Hout	18 maart 2008	5 augustus 2009
Kerkdorp Den Hout, herziening I (Houtse Heuvel 44) (2009)	15 december 2009	18 maart 2010
Kerkdorp Den Hout, herziening III (Houtse Heuvel 44a) (2011)	18 oktober 2011	16 december 2011
Kerkdorp Den Hout, herziening IV (Vrachelsestraat/Molenakker) (2015)	26 mei 2015	20 april 2016
Buitengebied, herziening XI (Houtsepad 3) (2017)	19 september 2017	9 november 2017

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. Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen, worden in hoofdstuk 4 de planuitgangspunten hiervan beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In

hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

Het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Oosterhout bevindt zich op de hoger gelegen, Pleistocene zandgronden. Hierop bevonden zich in de middeleeuwen ook de oudste akkers met daarbij de nederzettingen. De bewoning van het gemeentelijke grondgebied is in ieder geval vanaf de middeleeuwen gekoppeld aan het agrarische gebruik. De nederzetting, bestaande uit boerderijen, lag zo ten opzichte van de akkers en de weidegebieden dat deze goed bereikbaar waren.

Het kerkdorp Den Hout is gelegen aan de westzijde van het gemeentelijk grondgebied. Vermoedelijk is dit de oudste nederzetting in het grondgebied van de huidige gemeente Oosterhout. De huidige ligging van Den Hout is in de loop van de Middeleeuwen (vermoedelijk) gewijzigd. Den Hout ligt nu tussen de Houtse akker en het Broek. De boerderijen zijn vermoedelijk verplaatst vanaf de hoger gelegen ligging op/rond de Houtse akker. Den Hout is een akkerdorp dat wordt gedomineerd door een centrale kern, die wordt gevormd door een opvallend langgerekte, driehoekige open ruimte, de zogenaamde heuvel, brink of plaatse. Op dit driehoekige plein werd het vee 's nachts bijeengebracht. De nederzetting bestaat verder uit een drietal straten die langs de zijden van deze heuvel liggen. De bebouwing is gelegen aan de buitenzijde van deze straten. Ten oosten van de heuvel ligt nog een licht gebogen straat (Achterstraat), een oude verkavelingsgrens, met aan weerszijden een dunne en onregelmatige lintbebouwing.

Daarnaast ontwikkelde zich bij Den Hout ook bewoning aan de rand van het Broek. Direct tegen Den Hout aan ligt het gehucht Vrachelen, dat geen heuvel kent, maar een langgerekt lint van bewoning op de overgang van de Vrachelse akker naar het Broek. De akkers van Den Hout en Vrachelen liggen tegen elkaar aan en lopen in elkaar over.

In de Middeleeuwen was al verschillende infrastructuur aanwezig. Op het hoge zandige gebied waren wegen te vinden, die voornamelijk bestonden uit bundels van karrensporen. Deze bundels volgden de hogere gronden en hadden een bochtig verloop. Waar een beek of riviertje gekruist moest worden, werd vaak gebruik gemaakt van een voorde of doorwaadbare plaats, die overigens in de doorgaande verbindingen al vrij vroeg vervangen werden door bruggen. Vanaf een voorde of brug waaierden de wegen veelal naar diverse punten uit. Ook aan het einde van een ontgonnen gebied ontstond vaak een waaier van wegen.

Vanaf Geertruidenberg naar Breda liep de verbinding via Den Hout over de Stelvenseweg, door Den Hout en verder over het Ruiterspoor richting Ter Aalst. Deze laatste was de meest westelijke van de bundel sporen. De Herstraat, verder naar het oosten, was naar alle waarschijnlijkheid ook een spoor uit deze periode; zo doet de naam in ieder geval vermoeden. Ten zuiden van de Houtse en Vrachelse Akker waaierden de wegen over de heide uit.

2.2 Structuur plangebied

De bebouwing in Den Hout heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied liggen verspreid over het dorp. De bedrijvigheid van het dorp vindt voornamelijk aan huis plaats. De maatschappelijke voorzieningen zijn voornamelijk gebundeld aan de oostzijde van de brink aan de Houtse Heuvel. Alleen de basisschool ligt in de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout.

Wonen

De woonfunctie is binnen Den Hout alom vertegenwoordigd en kent een grote diversiteit in bebouwing. Dit komt voornamelijk tot uiting in de oude kern van het dorp. Rondom de brink staan boerderijen waartussen op een later tijdstip verdere verdichting heeft plaatsgevonden. De woningen in de historische kern zijn voornamelijk vrijstaand. Ten zuiden van de oude kern zijn, ter hoogte van de laatste uitbreiding, meerdere woningtypen te vinden. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen zijn per type geclusterd.

De meest recente woningbouwontwikkeling in Den Hout is de bouw van 11 woningen op de hoek Vrachelsestraat-Molenakker.

Bedrijven/kantoren

In het plangebied komt enkele bedrijven voor en enige bedrijvigheid aan huis. De ligging van deze bedrijven is geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

Bij de karakteristieke molen aan het Ruiterspoor is een slijperij gevestigd.

Horeca

Aan de Houtse Heuvel zijn twee horecagelegenheden met bedrijfswoning aanwezig. De horecagelegenheden 'De Vier Linden' en 't Kloosterke' passen in ruimtelijk en functioneel opzicht in de directe omgeving. De horecagelegenheden liggen centraal in het dorp op een unieke locatie tegenover en aan de brink. Gezien het (fiets)toeristische karakter van Den Hout zijn horecavoorzieningen op deze locatie passend. 't Kloosterke' is een voormalig kloostergebouw. Voor dit gebouw is een terras gesitueerd (zie onderstaande foto). Voor het parkeren zijn geen maatregelen getroffen.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Den Hout zijn religieuze, gemeenschappelijke en educatieve voorzieningen aanwezig. Aan de Houtse Heuvel staat de Sint Corneliuskerk met in de nabijheid het Dorpshuis 'Den Brink' waarvan het Rooms-Katholiek Verenigingsgebouw onderdeel uitmaakt. Aan het Houtse Pad wordt een nieuwe brandweerpost gevestigd. Aan de zuidzijde van de Houtse Heuvel staat basisschool 'De Achthoek'. Aan de Houtse Heuvel zijn daarnaast nog een kinderdagverblijf en peuterspeelzaal aanwezig.



Dorpshuis Den Brink



Basisschool De Achthoek



Sint Corneliuskerk

Sport

Centraal in de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout ligt, tussen de bebouwing, voetbalvereniging Irene '58. De aangrenzende bebouwing is met de achterzijde naar het sportveld gesitueerd. Het sportveld wordt vrijwel geheel omsloten door deze bebouwing, met uitzondering van de oostzijde waar de grens gevormd wordt door een park. Voetbalvereniging Irene '58 is te bereiken vanaf het Ruiterspoor.

Onbebouwd gebied

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

Verkeer

Den Hout kent een eenvoudige infrastructurele opzet. De Houtse Heuvel ligt in het hart van het dorp. Deze weg loopt in een driehoekige vorm rondom de brink. De Hespelaar, Vrachelsestraat, Eindsepad en het Ruiterspoor vormen de toegangswegen tot de Houtse Heuvel. Samen vormen deze wegen de hoofdontsluiting van Den Hout. De Stelvenseweg en de Hespelaar vormen een verbinding met de noordelijk gelegen A59. De Vrachelsestraat vormt een verbinding tussen Den Hout en Oosterhout, alhoewel deze nu deels is afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Via de Heijligeweg kan met de auto van en naar Oosterhout worden gereden. De Vrachelsestraat en Heijligeweg zijn hierdoor een hoofdontsluiting van Den Hout vanuit het centrum van Oosterhout. Via de Eindsepad zijn indirect de dorpen Made en Terheijden te bereiken. Het Ruiterspoor leidt naar het dorp Teteringen, behorend tot de gemeente Breda. De Hespelaar, het oostelijke deel van de Houtse Heuvel en de Vrachelsestraat hebben een belangrijke stroomfunctie voor het dorp. Deze hoofdroute binnen het plangebied heeft een ruim profiel.

Aan de zuidzijde van Den Hout ligt een uitbreidingslocatie, die voor Den Hout relatief grootschalig is. De woonwijk heeft een eenvoudig stratenpatroon en kent meerdere verbindingen met de omliggende wegen. De woonwijk wordt ontsloten op het Ruiterspoor, de Vrachelsestraat en de Herstraat.

Den Hout kent twee primaire langzaamverkeersroutes: het Kerkpad en het Gebuurpad. Voor het overige maakt het fietsverkeer gebruik van de rijbaan. Visueel wordt de plaats van de fietser op de rijbaan versterkt door de aanwezige suggestiestrook op de hoofdroute ter hoogte van de Vrachelsestraat. Langs de rijbaan zijn voor voetgangers voetpaden aangelegd. Veelal liggen deze voetpaden aan weerszijden van de weg, met uitzondering van de Houtse Heuvel. Ter hoogte van de Houtse Heuvel ligt geen voetpad langs de rijbaan aan de zijde van de brink.

De brink van de Houtse Heuvel kent daarentegen wel onverharde wandelpaden. Aangezien de brink een semi-privé terrein betreft, zijn de wandelpaden te betreden op eigen risico.



Parkeren vindt veelal op eigen terrein plaats. Daarvoor is op de ruime percelen voldoende plaats. Rondom de Houtse Heuvel zijn geen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte te vinden. Het parkeren gebeurt hier veelal op de onverharde brink, direct aan de weg. Dit laatste speelt voornamelijk ter hoogte van de horecagelegenheid en de maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuidzijde van Den Hout in de recenter gebouwde woonwijk zijn er wel parkeervoorzieningen aangelegd langs de weg. Echter vindt het parkeren hier ook voor een groot deel op eigen terrein plaats.

Openbaar groen/speelplekken

De brink, die centraal in het plangebied ligt, is in beheer van de bewoners aan de Houtse Heuvel. De brink is echter semi-privé waardoor deze vrij toegankelijk is voor inwoners en bezoekers van Den Hout. De brink heeft tegenwoordig een groene uitstraling door de aanwezigheid van de grote hoeveelheid bomen. De bomen op de brink werden in vroeger tijden gebruikt voor de houtproductie, maar tegenwoordig hebben ze een beeldbepalende functie en zijn niet meer weg te denken uit Den Hout.



Langs de Houtse Heuvel wordt de rijbaan begeleid door een lage haagbeplanting. Naast een verkeersgeleidende functie heeft de haag ook een beeldbepalende functie.

In de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout ligt een park, een aantal kleinschalige groenvoorzieningen en een sportveld. Het groene karakter van Den Hout wordt grotendeels bepaald door de groene particuliere voortuinen en de doorzichten naar het achterliggende landschap dat voornamelijk gekenmerkt wordt door grasland en maïsvelden.

In het zuiden van Den Hout ligt een speelvoorziening op een kleinschalige groenvoorziening tussen de bebouwing.

Water is maar op beperkte schaal aanwezig in Den Hout. Ter hoogte van de brink liggen enkele sloten langs de weg. Tussen de bomen van de brink is ook een poel aanwezig die oorspronkelijk bedoeld was als drinkplaats voor het vee dat zich hier verzamelde.



3. BELEID

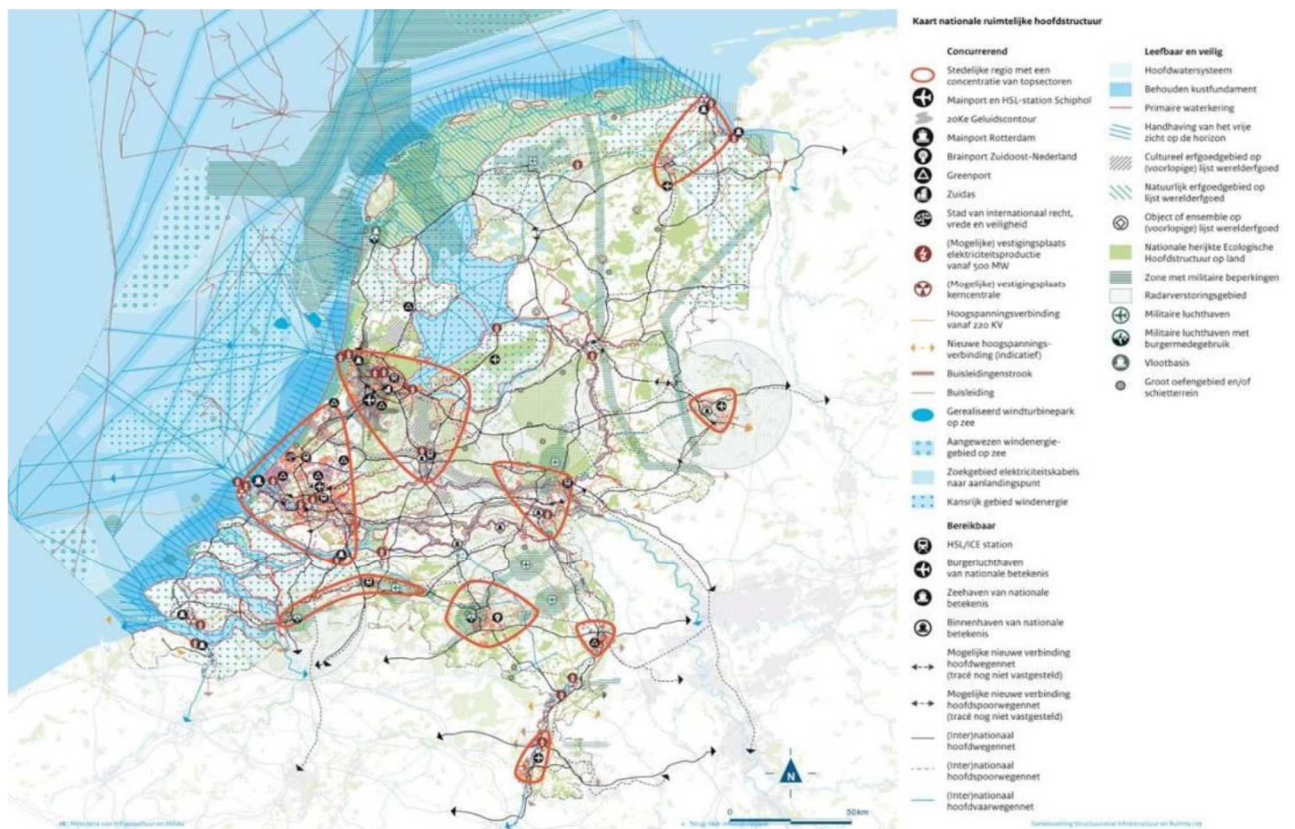
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

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 november 2011 deels in werking getreden en in 2012, 2014 en 2017 met enkele onderwerpen aangevuld. 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. Natuur Netwerk Nederland
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. Het betreft een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

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 een aantal 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.

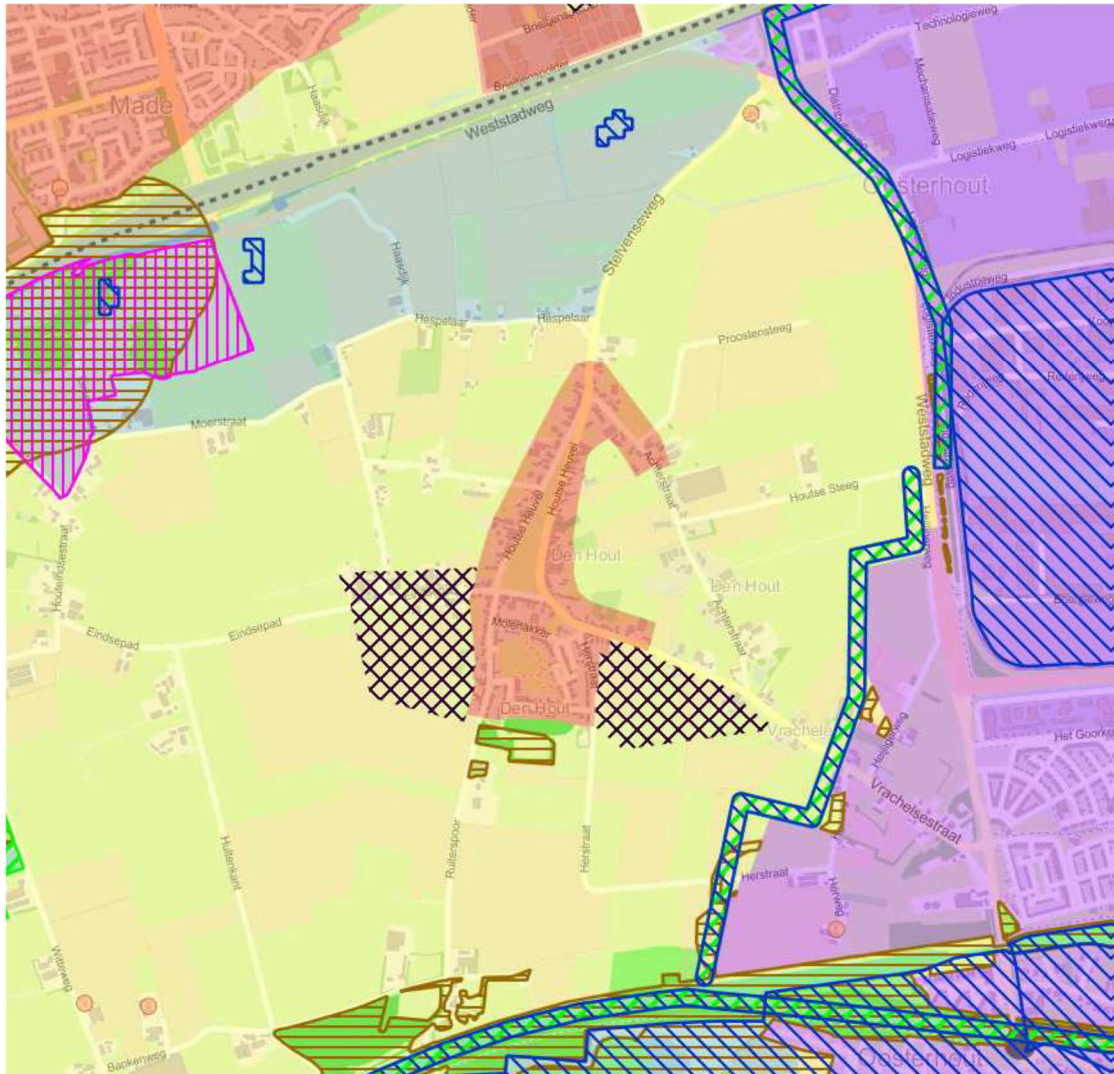
Nieuwe omgevingsvisie

Op basis van de Omgevingswet wordt in december 2018 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in geconsolideerde versie van 31 juli 2018. In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. De verordening ruimte stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.



Uitsnede Verordening ruimte van plangebied

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;

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 watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 7.2).

3.2 Gemeentelijk beleid

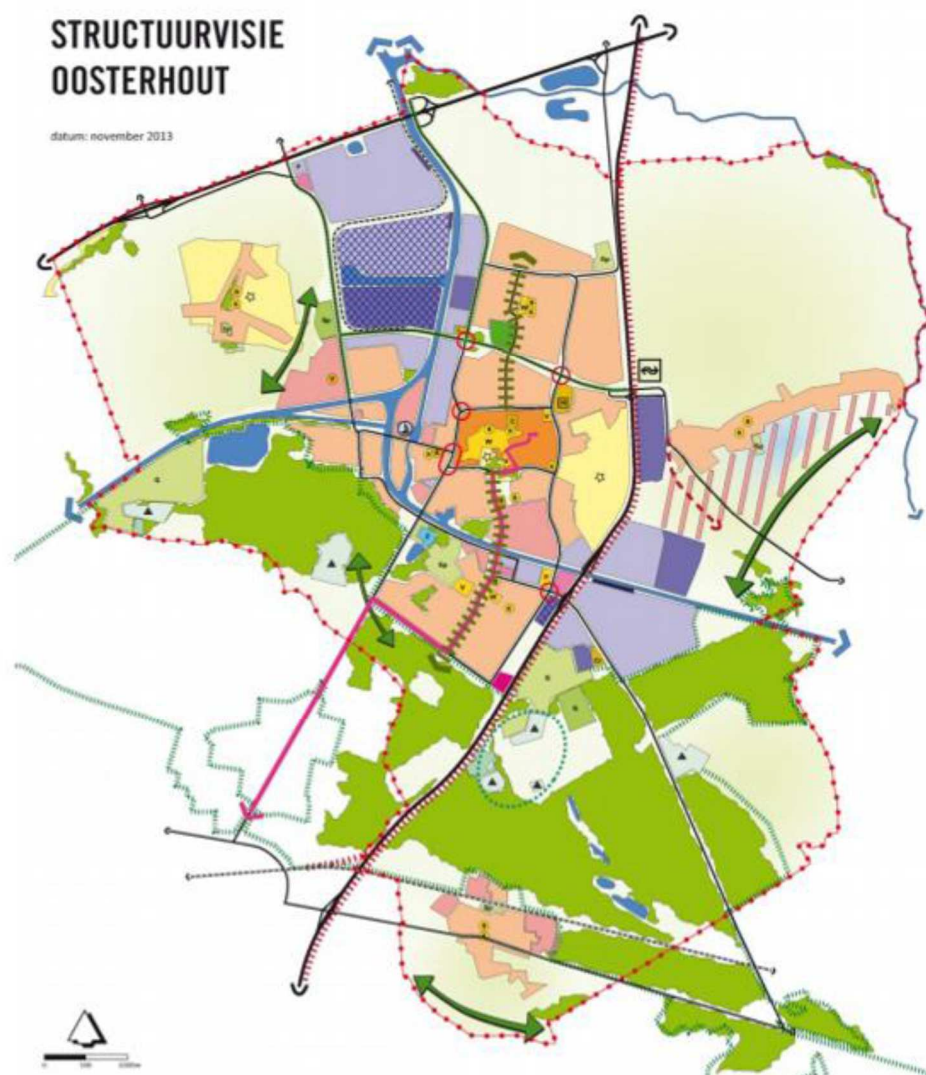
3.2.1 Structuurvisie

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.



Structuurvisie Oosterhout

3.2.2 Wonen

Woonvisie 2016 - 2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het wonen en aangrenzende beleidsvelden hebben zich sinds 2011 vele veranderingen voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. 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 richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

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

Bestuursakkoord 2018 – 2022 (passage ruimtelijke ordening en wonen)

Oosterhout is gebaat bij een gevarieerd woningaanbod, dat rekening houdt met de wensen en behoeften van verschillende bestaande doelgroepen (met name in onze gemeente woonachtige ouderen), maar dat tegelijkertijd aantrekkelijk is voor nieuwe inwoners (met name jongeren/gezinnen met jonge kinderen). Om draagvlak voor de bestaande voorzieningen te behouden en de dynamiek in de samenleving te borgen, is het immers van belang dat Oosterhout in trek blijft bij jongeren en (jongere gezinnen). Er wordt dus ook gebouwd voor een toekomstbestendig en vitaal Oosterhout.

Voor wat betreft de woningbehoefte in Oosteind en Den Hout, moet het mogelijk zijn om, met behoud van de identiteit van beide kerkdorpen, tot een substantiële uitbreiding van het aantal woningen te komen. Dat hoeft niet alleen via nieuwbouw; zo zouden langgevelboerderijen geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning door meerdere huishoudens en bieden ook 'erfwoningen' wellicht een oplossing. Een dergelijke uitbreiding voldoet niet alleen aan de vraag van de inwoners van de kerkdorpen, het kan ook bijdragen aan de versterking van het voorzieningenniveau. Hierbij is zeker behoefte aan goedkope koop- en huurwoningen.

3.2.3 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 (water, weg en spoor): 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 is 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. Medio 2019 wordt een geactualiseerd Mobiliteitsplan vastgesteld.

Parkeren

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.

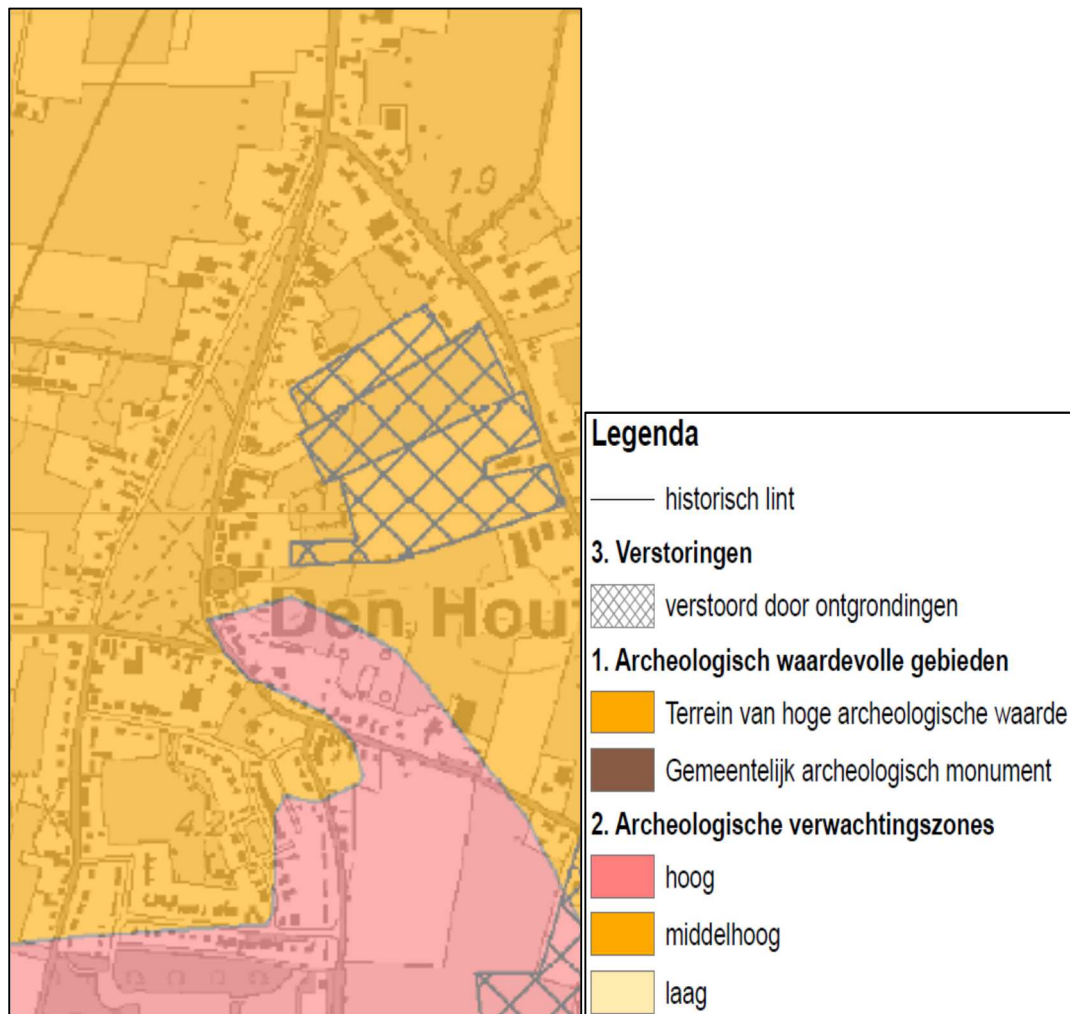
3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

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.

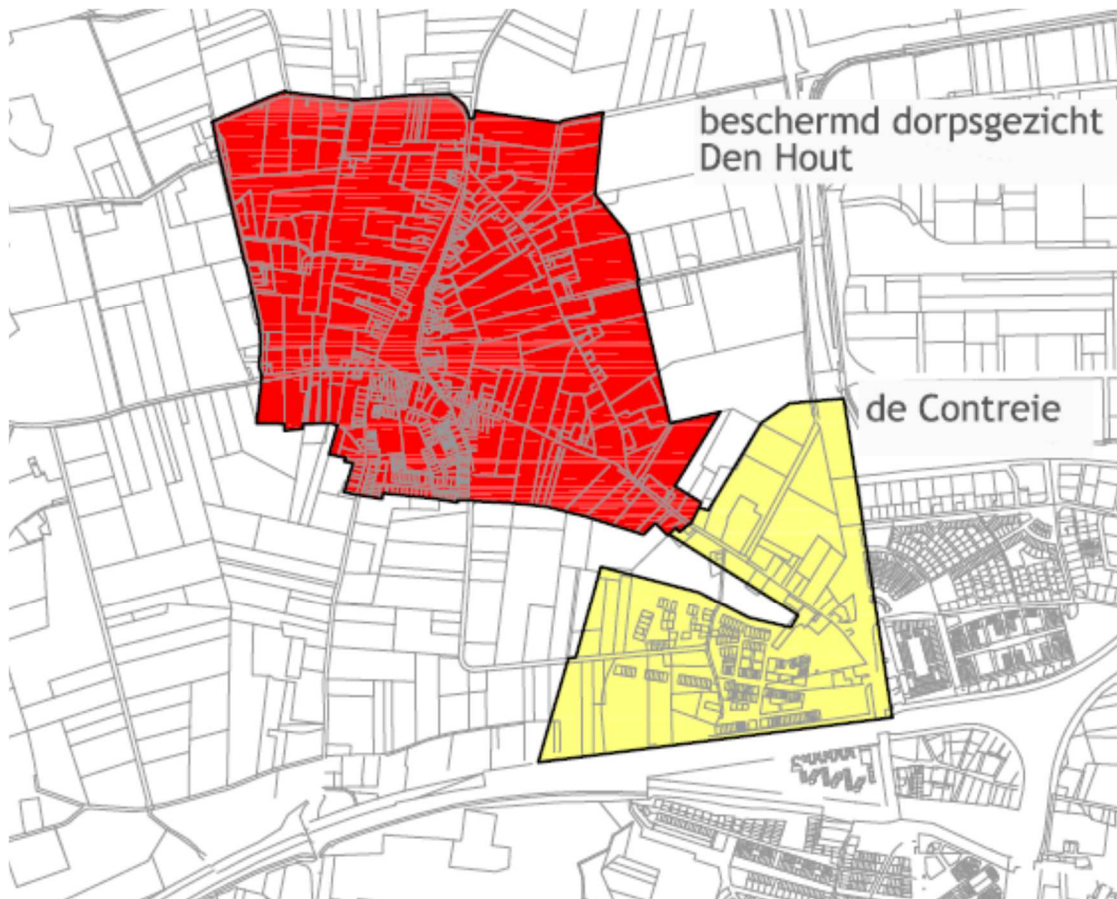
Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.



Erfgoedkaart Oosterhout, archeologische beleidskaart

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.



Welstandsnota Oosterhout, beschermd dorpsgezicht Den Hout (rood ingekleurde gebied)

Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht Den Hout is van belang, omdat het een relatief gaaf en kenmerkend voorbeeld is van een ouder akkerdorp met een coherente bebouwing van voornamelijk één- en tweelaagse gebouwen. Den Hout is ontstaan rond een heuvel, aan een doorgaande weg. De nederzetting is aan het einde van de 19^{de}, begin 20^{ste} eeuw sterk gewijzigd als gevolg van de veranderende sociaal-economische situatie en ontwikkelingen op geestelijk gebied.

De karakteristiek van het gezicht, de coherentie tussen bebouwing, structuur, infrastructuur en de open ruimten met typische verkaveling zijn niet of nauwelijks aangetast.

In het plangebied komt een groot aantal gemeentelijke monumentale gebouwen en bouwwerken voor. Binnen het plangebied staan tevens diverse Rijksmonumenten, onder andere de Sint Corneliuskerk en molen 'De Hoop'. Alle monumenten zijn op de plankaart aangegeven.

3.2.5 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 vervuilen door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

3.2.6 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 115m² 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 uitvoeringssporen 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 bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten een zwaardere bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook 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.

3.2.7 Milieu en duurzaamheid

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. In juni 2016 is een duurzaamheidsagenda vastgesteld door 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 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 plangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

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

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

Geluid

In beginsel is er sprake van een integrale herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd beheersplan. In dit plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, er wordt alleen een regeling opgenomen inzake evenementen. In verband daarmee is een geluidonderzoek uitgevoerd om te toetsen of wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en of er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het geluidrapport is als bijlage bij de Toelichting van het plan gevoegd (*Geluidonderzoek Bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018*).

In het plangebied zijn geen gronden als industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder bestemd en zijn geen geluidzoneplichtige bedrijven toegelaten.

In de Regels is wel een evenementenregeling opgenomen die evenementen planologisch mogelijk moet maken op de Houtse Heuvel in Den Hout. De regeling maakt onderscheid in verschillende categorieën evenementen om de ruimtelijke effecten beheersbaar en aanvaardbaar te houden. De op- en afbouw van een evenement is afzonderlijk geregeld. De regeling komt in hoofdlijnen overeen met de andere recent aangepaste bestemmingsplannen.

Er geldt (nog) geen wettelijk kader voor geluid vanwege evenementen waaraan kan worden getoetst. Wel is door de vele evenementen in het land jurisprudentie ontstaan waarin de toelaatbaarheid van evenementen is getoetst. Dit heeft geleid tot het opnemen van een regeling in dit plan. op basis van de *Nota evenementen met een luidruchtig karakter (VROM)*, waarvan in de jurisprudentie is gebleken dat bij een voldoende onderbouwing die wordt aanvaard. In het uitgevoerde geluidrapport bij dit bestemmingsplan wordt aanbevolen om 75 dB(A) en 90 dB(C) (etmaalwaarde) als maximale geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object (o.a. woning) te hanteren voor de grotere muziekenvenementen. Voor lichtere evenementen is een lager niveau voldoende. Voor de laatste categorie evenementen geldt dat geen rekening wordt gehouden met gangbare strafcorrecties. Voor op- en afbouw geldt een afzonderlijke regeling.

In afwijking van de opgenomen regeling worden voor twee evenementen per jaar hogere normen toegestaan middels een binnenplanse afwijking (omgevingsvergunning). Daarmee kunnen aan evenementen die op basis van evenementenvergunningen in 2018 hogere normen hebben gekregen ook de komende jaren die hogere normen worden verleend.

In het geluidrapport gevoegd bij deze toelichting zijn de geluideffecten in de omgeving inzichtelijk gemaakt en de elementen voor de onderbouwing gegeven. Deze moeten worden beschouwd als onderdeel van deze Toelichting voor wat betreft de beschrijving en onderbouwing van de standaard regels.

Wat betreft de afwijkingsregeling is uit het onderzoek gebleken dat een groot aantal woningen rond de Houtse Heuvel hogere geluidsbelastingen kunnen ondervinden tot rond de 90 dB(A) (zie bijlage 7.2 van bovenstaand onderzoek zoals opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De aantallen zijn in tabel 4 van het betreffende onderzoek opgenomen. Ook kan van het toegestane aantal bezoekers (> 10.000) worden afgeweken. Dat is meer relevant voor verkeer/parkeren dan voor geluid. Omdat het slechts om maximaal 2 evenementen per jaar gaat, waarbij meestal slechts gedurende een deel van de dag die geluidniveau zich voordoen, kan met de volgende onderbouwing dat aanvaardbaar worden geacht:

1. Uit het evenementenbeleid blijkt dat het doel is om een aantrekkelijke stad te zijn met veel activiteiten in de stad en de kerkdorpen voor een zo breed mogelijk publiek. Daar horen muziekfestivals bij.
2. De locatie is een prachtige groene omgeving in het hart van het kerkdorp die qua sfeer uitermate geschikt is voor een muziekfestival en andere activiteiten.
3. Het gaat om 2 evenementen, gedurende maximaal 2 - 3 aaneengesloten dagen.
4. Het aantal bezoekers, ook boven de 10.000, is gelet op de beschikbare parkeerlocaties in de omgeving geen directe belemmering.
5. Allereerst is gedacht aan het Paaspop Den Hout en de Jaarmarkt, evenementen die tot op heden typische activiteiten van Den Hout (e.o.) zijn en al vele jaren worden georganiseerd door bewoners uit Den Hout. Het is gericht op en wordt bezocht door vooral lokale bewoners en mensen uit de directe omgeving, en waaraan zeer veel vrijwilligers meewerken.
6. Er is een breed maatschappelijk draagvlak vanuit de omgeving.
7. Dergelijke evenementen worden, op verzoek van de raad, strikt gehandhaafd en gemonitord op geluidnormen. De laatste 5 jaar is gebleken dat meestal ruimschoots aan de gestelde normen wordt voldaan.
8. In de praktijk is het gemiddelde geluidniveau over de gehele periode enkele dB's lager omdat het vergunde niveau niet mag worden overschreden.
9. 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 de hele periode van 9 – 24 u de hoge geluidniveaus gebruikt worden.
10. De woningen zijn in de meeste gevallen, o.a. door verbouwingen, 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).
11. 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.
12. In het kader van de evenementenvergunning, en voor zover van toepassing, de omgevingsvergunning, zullen eisen worden gesteld waaronder geluidmaatregelen om extreme hinder te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat na afweging van alle belangen de geluideffecten van de regeling en het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zijn.

3.2.8 Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal 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 stads- en dorpsgezicht of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Aangezien de gehele kern Den Hout als beschermd dorpsgezicht is aangemerkt, gelden er voor Den Hout nog wel welstandseisen. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie.

3.3 Nieuwe ontwikkelingen

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

Desalniettemin kan ervoor gekozen worden om bepaalde nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt alleen, indien een ontwikkeling voldoende concreet is en indien hiervoor alle noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en akkoord bevonden en sprake is van een goede ruimtelijke ordening blijkende uit een ruimtelijke onderbouwing van het initiatief. Voor wat betreft het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Herontwikkeling voetbalveld

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar herbesteding van (o.a.) de voetbalaccommodatie in Den Hout ten behoeve van woningbouw. Omdat nog niet bekend is tot welke conclusies dit onderzoek zal leiden, wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

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 eind 2018 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.

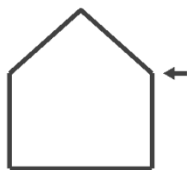
Flexibiliteitsregels

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

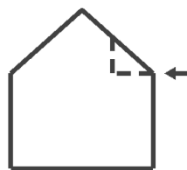
Bepalen goothoogte

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

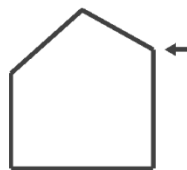
Dakvormen



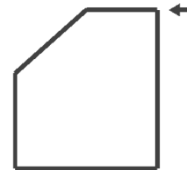
Zadeldak



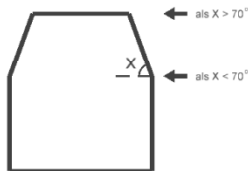
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



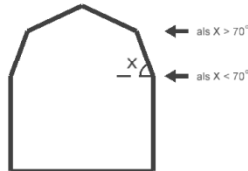
Zadeldak asymmetrisch



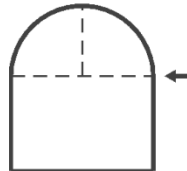
Zadeldak gecombineerd



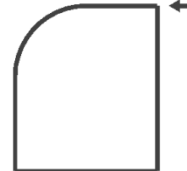
Schilddak afgetopt



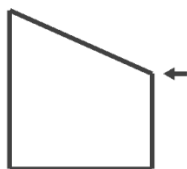
Mansardedak



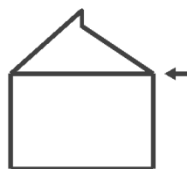
Gebogen dak



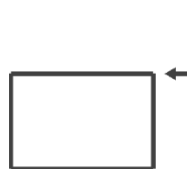
Gebogen dak gecombineerd



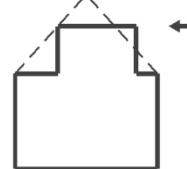
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

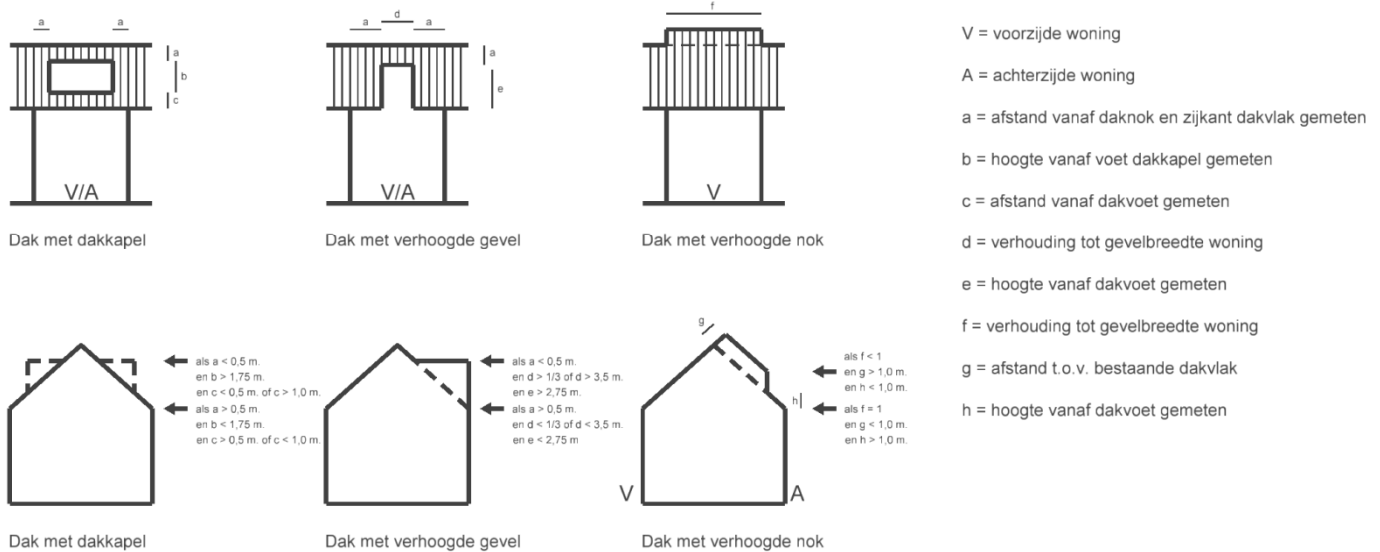


Platdak



Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



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. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – 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.

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 aanduiding is op de begane grond detailhandel toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, 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, inritten, 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. 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, bedrijfswoningen, 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.

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, 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.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen, aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, extensief recreatief medegebruik, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, 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. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. 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 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, gestapeld of patio woning), 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.

Ten aanzien van deze bestemming wordt in zoverre afgeweken van het voornoemde handboek, dat de gebouwen en overkappingen binnen resp. buiten het bouwvlak op een afstand van niet meer dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd (terwijl in het handboek wordt gesproken over afstanden van resp. 2 en 1 meter). Dit heeft te maken met de ligging in een beschermd dorpsgezicht.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd dorpsgezicht. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de karakteristieke 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 dorpsgezicht 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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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 voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstaties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie, regio Zuid. Ook heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er vijf schriftelijke reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de genoemde commentaarnota zijn opgenomen.

- Bij het perceel Herstraat 44 zal de inrit naar de hier aanwezige garage de bestemming "Tuin" krijgen in plaats van de bestemming "Groen".
- In het ontwerp-bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen op het perceel Houtse Heuvel 2.

6.3 Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018' welke is bijgevoegd in de bijlage. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling op het perceel Houtse Heuvel 2 niet meegenomen.

Na ambtshalve overwegingen heeft de volgende planaanpassing plaatsgevonden:

In artikel 12.2.1 van de regels (bestemming Wonen) is bepaald dat per bouwperceel niet meer woningen mogen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Gebleken is dat deze aanduiding niet in voorkomende gevallen op de verbeelding is opgenomen. Voor de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd (aeg)' en 'twee-aaneen (tae)' wordt de aanduiding 'aantal wooneenheden' alsnog opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan “Kerkdorp Den Hout 2018”
- Geluidonderzoek bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018
- Reactienota zienswijzen