



gemeente **Oosterhout**

# **Bestemmingsplan Dommelbergen 2021**

## **Gemeente Oosterhout**

Toelichting

Regels  
Bijlage

Verbeelding  
Schaal 1:1000

Datum: 21 december 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPdommelb2021-VA01



# TOELICHTING

## Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing .....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen .....	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	8
2.1	Historische beschrijving.....	8
2.2	Structuur plangebied.....	9
2.2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering.....	9
2.2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering.....	17
3.	BELEID.....	29
3.1	Rijksbeleid .....	29
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	29
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	29
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking.....	32
3.2	Provinciaal beleid.....	34
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant .....	34
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant .....	34
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta .....	35
3.3	Gemeentelijk beleid .....	36
3.3.1	Omgevingsvisie Oosterhout .....	36
3.3.2	Structuurvisie.....	36
3.3.3	Welstand .....	38
4.	Omgevingsaspecten.....	39
4.1	Leefomgeving .....	39
4.1.1	Wonen .....	39
4.1.2	Economie .....	40
4.1.3	Verkeer.....	41
4.1.4	Duurzaamheid.....	42
4.2	Groen.....	44
4.2.1	Natuurnetwerk Brabant (NNB) .....	44
4.2.2	Gemeentelijk groen beleid .....	44
4.3	Water .....	45
4.3.1	Beleid waterschap Brabantse Delta.....	45
4.3.2	Water- en rioleringsplan 2017-2021 .....	46
4.4	Cultuur .....	47
4.4.1	Erfgoedwet .....	47

4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart .....	47
4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie .....	48
4.5 Milieu .....	48
4.5.1. Geluid .....	48
4.5.2 Luchtkwaliteit .....	50
4.5.3 Stikstof .....	50
4.5.4 Externe veiligheid .....	50
5. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID .....	53
5.1 Het juridische plan .....	53
5.2 Bestemmingen .....	53
6. HANDHAAFBAARHEID .....	60
7. UITVOERBAARHEID .....	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid .....	61
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	61
7.3 Vaststellingsprocedure .....	61
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....	62

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Bestemmingsplannen worden met regelmaat geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Zo blijft er sprake van het digitaal beschikbaar hebben van actuele, goed leesbare en hanteerbare bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente. Nieuwe inzichten en vernieuwd beleid van diverse overheden worden meegenomen in de actualisering. Het nieuwe bestemmingsplan fungeert als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

## 1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied Dommelbergen wordt in het oosten begrensd door de Rijksweg A27, in het zuiden door de Bovensteweg (N629) en in het westen door de Statendamweg. Ten noorden van het plangebied ligt het agrarische buitengebied.



*Plangrens bestemmingsplan 'Dommelbergen'*

Dommelbergen ligt in het noordelijk deel van de kern Oosterhout en is een typische woonwijk. Het plangebied bestaat uit acht woonbuurten en 2 sportparken (De Slotbosse Toren en De Elskens), die van elkaar worden gescheiden door ontsluitingswegen en fietspaden. Naast woningen zijn in Dommelbergen een wijkwinkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen aanwezig. Bedrijvigheid komt met name voor op twee kleine bedrijventerrein aan de Statendamweg en de Wisselaar.



Woonbuurten in Dommelbergen

In de periode 1970-2000 is het gros van de woningen in Dommelbergen gerealiseerd. Kenmerkend voor de structuur van de wijk is de opdeling in verschillende (woon)buurten, die elk een eigen structuur en karakter hebben. De groei van de wijk is afleesbaar aan de opzet van de verschillende woonbuurten. De meest zuidelijke buurten zijn gerealiseerd in de jaren 70 van de vorige eeuw. De meest recent gerealiseerde noordelijke buurten dateren uit de jaren 90. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 278 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.

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad
Dommelbergen	16 december 2008
Bestemmingsplan Dommelbergen, herziening I (Elskensweg 9)	14 oktober 2014
Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden	19 september 2017
Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018	3 juli 2018

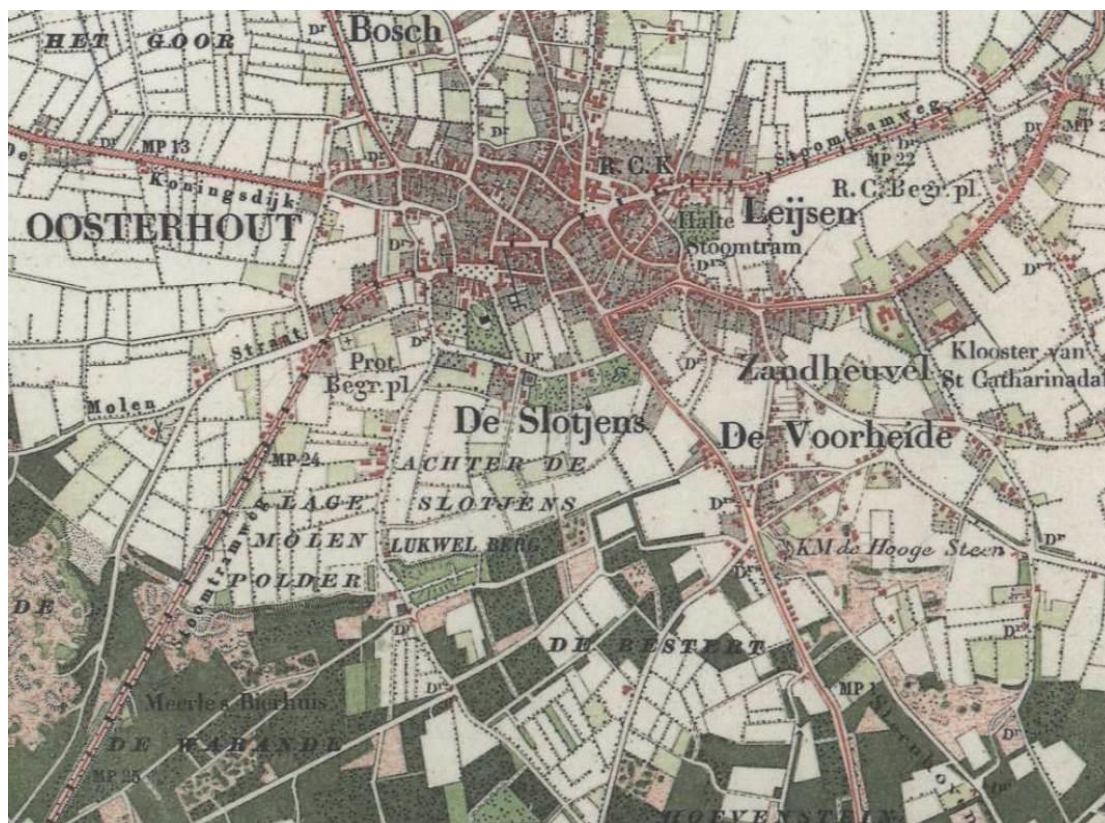
#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de vaststellingsprocedure 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 uitwaaiierend 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 agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. 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 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele 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. Ook werd in deze periode de A27 aangelegd, in de jaren '70 gevolgd door de A59. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke 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 ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiierende 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) cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig. Het enige monumentale bouwwerk in Dommelbergen is de Slotbosse Toren, die is aangemerkt als Rijksmonument.

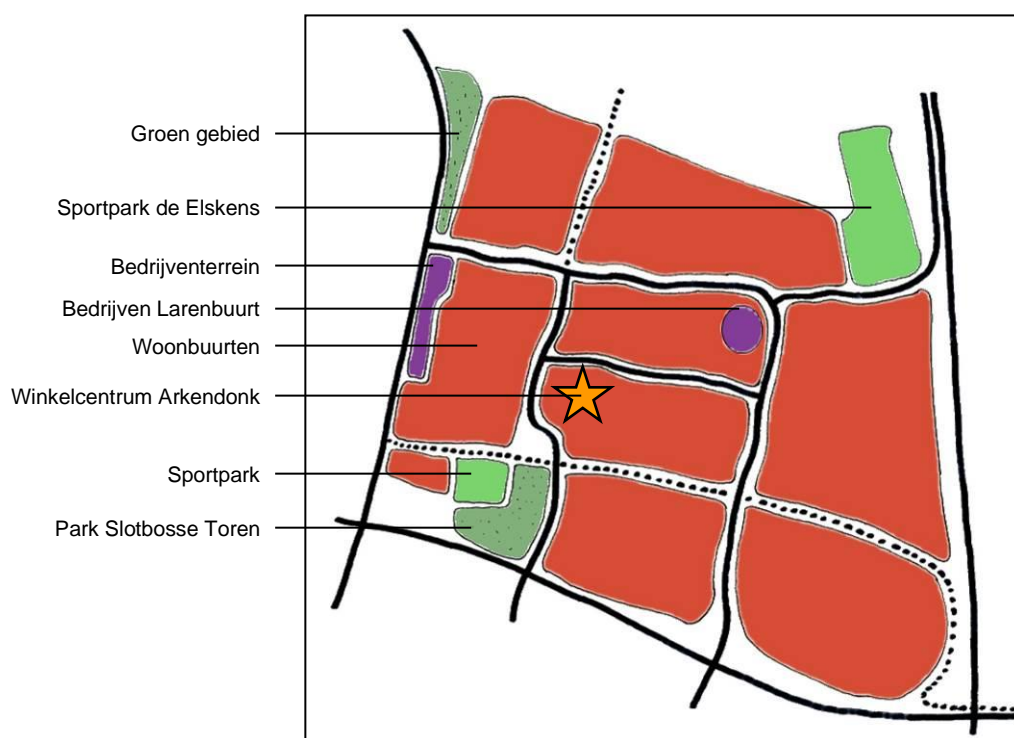
## 2.2 Structuur plangebied

### 2.2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

#### Bebouwd gebied

De bebouwing in Dommelbergen heeft overwegend een woonfunctie. Bedrijven zijn gevestigd op een klein bedrijventerrein langs de Statendamweg en in het oostelijk deel van de Larenbuurt.

In winkelcentrum Arkendonk, dat centraal in de wijk ligt, zijn detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Basisscholen komen verspreid over de verschillende woonbuurten voor. Gebouwde sportvoorzieningen zijn, in de vorm van een sporthal met zwembad, in de nabijheid van winkelcentrum Arkendonk gesitueerd. Daarnaast zijn in Dommelbergen twee sportparken aanwezig.



Schematische weergave Dommelbergen



## Wonen

Dommelbergen is grotendeels gebouwd tussen de jaren 1970 en 2000. De wijk kent een planmatige opzet en bestaat uit acht woonbuurten die elk een eigen interne structuur hebben. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Op een aantal plaatsen in de woonbuurten zijn kleine appartementengebouwen gesitueerd tussen de grondgebonden woningen. Op markante punten langs de hoofdwegen staat een aantal appartementengebouwen met een wat grotere maat. Deze appartementencomplexen zijn in een aantal gevallen gerealiseerd op inbreidingslocaties tussen de buurten en vormen verbijzonderingen in de ruimtelijke structuur van Dommelbergen.

## Bedrijvigheid

Op twee locaties in Dommelbergen zijn bedrijven gevestigd. Aan de Statendamweg is een strook met bedrijven gesitueerd. In deze strook komen, naast een bedrijfsverzamelgebouw, met name kleinschalige bedrijven voor. In het meest noordelijke pand in deze bedrijvenstrook is een bouwmarkt gevestigd. Een aantal bedrijfspanden langs de Statendamweg heeft een representatieve uitstraling en profiteert hiermee van de zichtlocatie aan deze doorgaande route. Verder bestaat de bebouwing veelal uit (opslag)loodsen en werkplaatsen, met een beperkte baliefunctie.



*Autobedrijf (Burgemeester Elkhuisenlaan)*



*Bedrijfsverzamelgebouw Statendamweg*



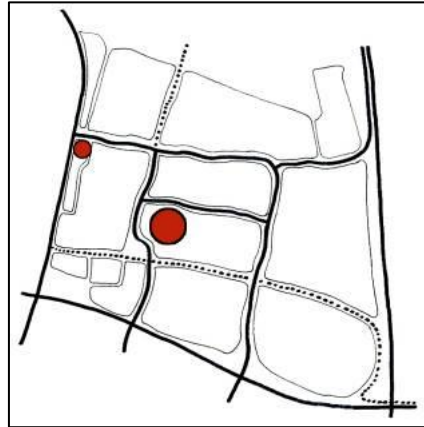
In het oostelijk deel van de Larenbuurt is een klein aantal bedrijven gesitueerd. Het meest in het oog springend is een autobedrijf, dat aan een parallelweg van de Burgemeester Elkhuisenlaan staat. Dit bedrijf heeft een eigentijdse en representatieve uitstraling. Achter dit autobedrijf staan enkele kleinschaligere bedrijfspanden/-loodsen, die minder beeldbepalend zijn.

Op enkele locaties in Dommelbergen is sprake van bedrijvigheid aan huis. Het betreft kleinschalige bedrijfsactiviteiten die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

### Detailhandel

Detailhandel is in Dommelbergen geconcentreerd in winkelcentrum Arkendonk. In het winkelcentrum is een uitgebreid aanbod aan winkels gevestigd, dat met name gericht is op de dagelijkse boodschappen. Het winkelcentrum heeft een functie voor de hele wijk Dommelbergen en biedt onder meer ruimte aan twee supermarkten.

Winkelcentrum Arkendonk is deels overdekt en is geheel als verblijfsruimte ingericht. De winkels zijn georiënteerd op een centraal plein en een aantal passages die daarop uitkomen, waardoor vanuit de omliggende woonbuurt met name de achterzijde van de winkelpanden zichtbaar is.



Winkelcentrum Arkendonk



Passage winkelcentrum Arkendonk

De ruimte in het winkelcentrum is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Laden en lossen en parkeren vindt plaats aan de achterzijde van de winkels. Aan de noord-, zuid- en westzijde van het winkelcentrum zijn parkeerterreinen aanwezig.

Op de hoek van de Statendamweg en de Oostpolderweg is een bouwmarkt gevestigd.

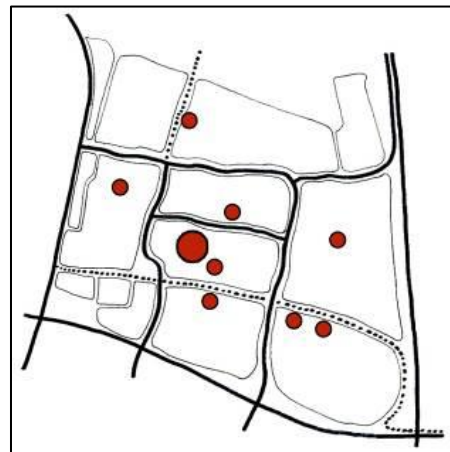
### Horeca

In winkelcentrum Arkendonk zijn twee snackbars en een afhaalrestaurant gevestigd. Verder komen in Dommelbergen geen zelfstandige horecagelegenheden voor. Bij Sportcentrum Arkendonk en op de sportparken komen, in de vorm van sportkantines, ondergeschikte vormen van horeca voor.

### Maatschappelijke voorzieningen

In Dommelbergen is sprake van relatief veel maatschappelijke voorzieningen. Verspreid over de verschillende buurten zijn zes basisscholen en één school voor voortgezet onderwijs aanwezig.

Aangrenzend aan winkelcentrum Arkendonk bevindt zich een cluster van medische voorzieningen, waar onder andere huisartsen, tandartsen en een apotheek zijn gevestigd. Daarnaast is in het winkelcentrum een bibliotheek gesitueerd. Verspreid over de buurten komt nog een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Zo is bijvoorbeeld in de Beemdenbuurt een medisch centrum aanwezig.





*Basisschool Rubenshof (Schildersbuurt)*



*VMBO/Mavo Effent (Kruidenbuurt)*



*Basisschool Sterrendonk (Sterrenbuurt)*



*Basisschool De Strijene (Donkenbuurt)*

### Sportvoorzieningen

In de wijk zijn meerdere sportvoorzieningen aanwezig. Sportcentrum Arkendonk centraal gelegen in de wijk bestaat uit een sporthal. Daarnaast zijn in de noordoostelijke en zuidwestelijke hoek van het plangebied twee sportparken gesitueerd: sportpark De Elskens, waar een voetbalclub (SCO), een schaats- en skeelervereniging (IJsco) en een handboogschuttersgilde (Sint Sebastiaan) is gehuisvest, en Sportpark De Slotbosse Toren, waar een honkbalvereniging (Twins) gebruik van maakt. In het oostelijk deel van de Schildersbuurt ligt een tennispark (Strijdo).



*Luchtfoto Twins (sportpark Slotbosse Toren)*



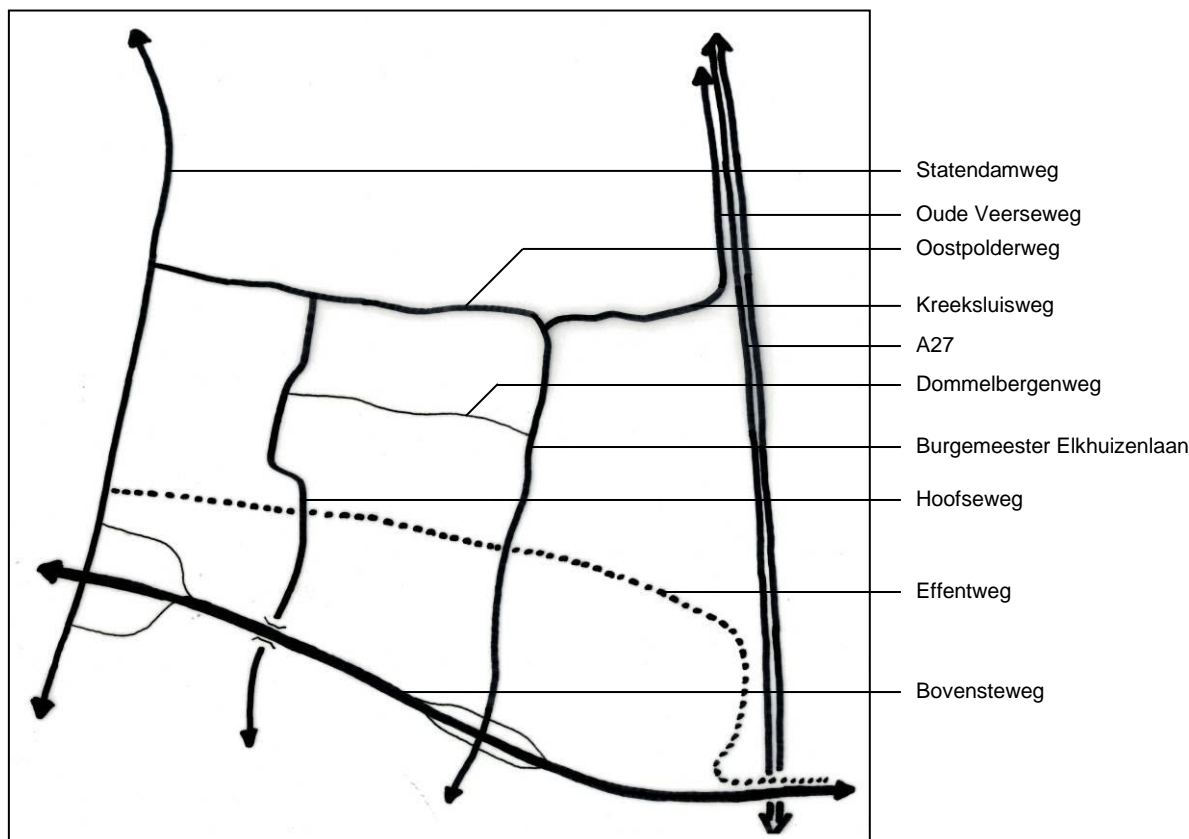
*Voetbalvereniging SCO (sportpark Elskens)*

## Onbebouwd gebied

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

### Verkeerstructuur

De verkeersstructuur van Dommelbergen bestaat uit een aantal stroomwegen, waarvan de meeste noord-zuid gericht zijn. De belangrijkste wegen zijn de Statendamweg, Hoofseweg en Burgemeester Elkhuisenlaan. Deze wegen vormen een verbinding met het centrum van Oosterhout, dat ten zuiden van de Bovensteweg ligt. De Oostpolderweg vormt een directe verbinding tussen de drie wegen en maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur. De hoofdwegenstructuur wordt verder aangevuld door de Dommelbergenweg, die een directe verbinding vormt tussen de Burgemeester Elkhuisenlaan en de Hoofseweg. De Dommelbergenweg vervult met name vanwege de ligging van winkelcentrum en sporthal Arkendonk aan deze weg een belangrijke verkeersfunctie.



Verkeersstructuur Dommelbergen

De zuidelijke grens van Dommelbergen wordt gevormd door de Bovensteweg. Deze weg is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Oosterhout en sluit ten oosten van het plangebied aan op de A27. De Bovensteweg is zowel vanaf de Statendamweg als vanaf de Burgemeester Elkhuisenlaan bereikbaar. De Statendamweg sluit ten noorden van Oosterhout aan op de A59. De Oude Veerseweg, die parallel loopt aan de A27, vormt vanuit Dommelbergen een directe route richting Raamsdonksveer en de aansluiting op de A59 ten zuiden van deze kern. De A27 loopt langs de gehele oostelijke rand van het plangebied. De rijksweg is een barrière tussen Dommelbergen en het agrarisch gebied ten oosten van Oosterhout. Aan de westzijde vormt de Statendamweg een scherpe grens tussen de woongebieden van Dommelbergen en de bedrijven die, ten westen van deze weg, aan het Wilhelminakanaal zijn gesitueerd. De Effentweg is een doorgaande fietsverbinding van de Statendamweg in het westen tot de A27 in het oosten. Dit fietspad is de belangrijkste fietsverbinding in Dommelbergen. Verder maken fietsers in Dommelbergen veelal gebruik van (vrijliggende) fietspaden langs de hoofdonsluitingswegen. In de woonbuurten maakt de fietser



*Fietspad Effentweg*



*Fietspad richting Leijzenakkers*

gebruik van de rijbaan. Het openbaar vervoersnetwerk in Dommelbergen maakt gebruik van de hoofdontsluitingswegen. De buslijnen 326 (Breda-Geertruidenberg via Oosterhout) en 325 (Breda-Oosterhout) hebben een vaste route door de wijk. De buslijn 400 (Utrecht-Oosterhout) maakt gebruik van de route over de Burgemeester Elkhuizenlaan.

### Groenstructuur

In Dommelbergen wordt de groenstructuur op wijkniveau vooral gevormd door de met groen (en water) begeleide hoofdwegen, in combinatie met het groene gebied rondom de Slotbosse Toren en de met groen en water omzoomde Effentweg. Dit vrijliggende fietspad vormt een groene lijn die Dommelbergen in oost-westelijke richting doorkruist. Dit structuurbepalende groen heeft over het algemeen slechts een beperkte gebruiksfunctie, maar draagt wel in belangrijke mate aan het groene karakter van de wijk. De waterpartijen spelen bovendien een belangrijke rol in de waterhuishouding van Dommelbergen. Het park rond de Slotbosse Toren is in 2013 heringericht en heeft daarmee, naast een recreatieve functie, een functie gekregen in het stedelijk watersysteem. De sportparken hebben een recreatieve functie en een functie als sportvoorziening.



*Groene ruimte langs Statendamweg*



*Groen en water in een woonbuurt*



*Groene rand langs Bovensteweg*



*Park nabij Slotbosse toren*

Het groen aan de randen van de wijk heeft een bufferfunctie tussen de woningen en de omliggende wegen. Binnen de woonbuurten is een groot aantal groene plekken aanwezig, die bepalend zijn voor de groenstructuur op buurtniveau en de groene uitstraling van de verschillende buurten. In veel gevallen zijn deze plekken ingericht als speelruimte.

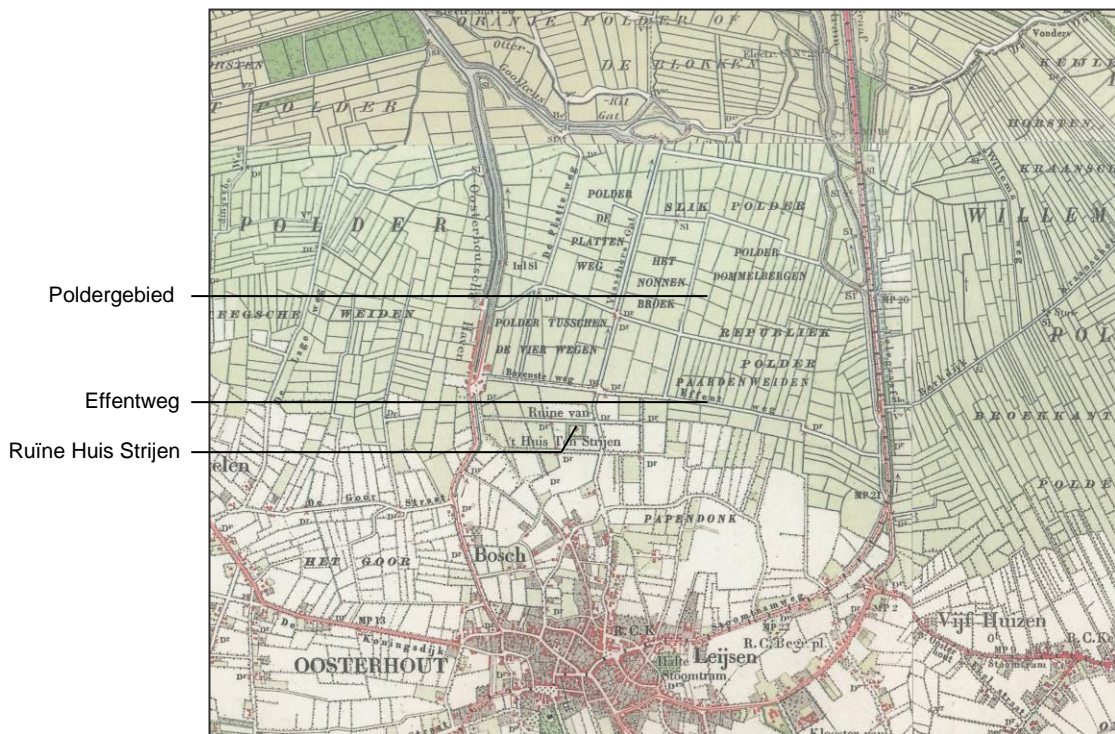


## 2.2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

### Structuur van de wijk

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

Dommelbergen is ontwikkeld op de poldergronden die ten noorden van het centrumgebied van Oosterhout waren gelegen. Van het typische blokvormige verkavelingspatroon van deze polder is in de huidige situatie niets meer herkenbaar. Bij de realisering van Dommelbergen zijn de structuurbepalende lijnen en elementen uit het poldergebied vrijwel volledig verdwenen. De aanwezige structuur heeft hierbij plaatsgemaakt voor een nieuwe structuur van planmatig aangelegde wegen en woonbuurten. Slechts de Slotbosse toren, de ruïne van het voormalige Huis Strijen, is als markant element behouden gebleven. De Effentweg is op het historische kaartbeeld van ca. 1900 herkenbaar, deze is als fietspad behouden gebleven.



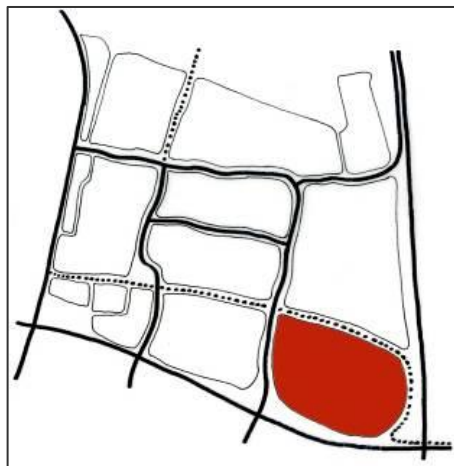
Kaartbeeld circa 1900

Dommelbergen is de meest noordelijke wijk van Oosterhout en wordt van het overige deel van de stad gescheiden door de Bovensteweg. In combinatie met de strakke begrenzingen aan de oost- en westzijde van de wijk (de A27 en de Statendamweg met bedrijventerrein aan het Wilhelminakanaal) vormt Dommelbergen een op zichzelf staand geheel. De ruimtelijke structuur van Dommelbergen wordt bepaald door de hoofdontsluitingswegen, die de wijk opdelen in verschillende woonbuurten. Op wijkniveau is naast de hoofdontsluitingswegen het fietspad de Effentweg een structuurbepalend element. Dit vrijliggende fietspad doorkruist Dommelbergen van oost naar west en vormt de scheiding tussen de meest zuidelijke woonbuurten en de buurten ten noorden daarvan. Structuurbepalend groen op wijkniveau bevindt zich voornamelijk in de groene profielen van de ontsluitingswegen en langs de Effentweg. Daarnaast speelt op wijkniveau het groene gebied rondom de Slotbosse Toren een rol. Centraal in Dommelbergen is winkelcentrum Arkendonk gevestigd.

De woningen in de woonbuurten zijn over het algemeen georiënteerd op de interne ontsluitings- en groenstructuur, waardoor de hoofdwegen in veel gevallen grenzen aan de achtertuinen van woningen. De buurten tonen zich hierdoor zelden 'naar buiten' en vormen aparte eenheden binnen de overkoepelende ruimtelijke structuur van Dommelbergen. Functioneel gezien verschillen de woonbuurten niet wezenlijk van elkaar. Ruimtelijk gezien kennen zij echter elk een eigen structuur. Hieronder worden de verschillende woonbuurten kort beschreven.

#### Kruidenbuurt

De Kruidenbuurt is gerealiseerd in de jaren 70 van de vorige eeuw en is daarmee één van de oudste woonbuurten van Dommelbergen. De buurt wordt intern ontsloten via de Kruidenlaan en de Vlierlaan/Waterkerkslaan, die als ontsluitingslus door de buurt loopt. Woningen zijn zowel binnen deze lus als aan de buitenzijde ervan gerealiseerd. De woonstraten binnenin de lus zijn gerealiseerd in een min of meer rechthoekig patroon. Opvallend zijn de woningen aan de zuidzijde van de Vlierlaan/Waterkerkslaan. Hier komen, in plaats van de meer gebruikelijke 'standaard' eengezinswoningen, patiowoningen en een appartementengebouw voor. In de noordwestelijke hoek van de Kruidenbuurt is VMBO/MAVO De Effent gevestigd. Naast deze school staat, op de hoek van de Kruidenlaan en de Burgemeester Elkhuizenlaan, een markant appartementengebouw.



Centraal in de Kruidenbuurt ligt, binnen de ontsluitingslus, een groene zone, waaraan ondermeer een dependance van basisschool de Rubenshof (voorheen basisschool De Hobbit) is gevestigd. Het hart van deze groene zone wordt gevormd door een stelsel van waterpartijen die in noord-zuidelijke richting door de buurt lopen. De groenzone sluit in het noorden aan op het groen en water langs de Effentweg.



*Patiowoningen Kruidenbuurt*

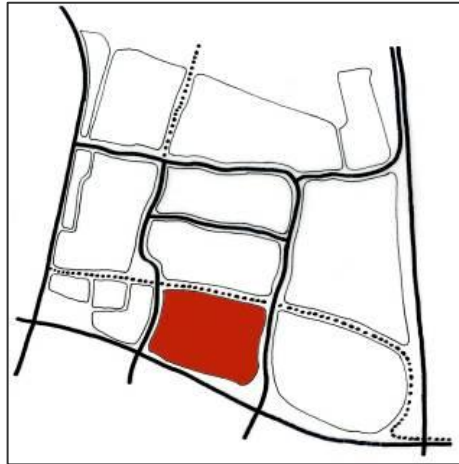


*Appartementen Kruidenlaan – Burg. Elkhuizenlaan*

### Sterrenbuurt

De Sterrenbuurt is in de tweede helft van de jaren 70 van de vorige eeuw gereedgekomen. Kenmerkend voor de structuur van de wijk is de strakke verkaveling, met een rechthoekige opzet van woonblokken. De buurt heeft een eenvormig karakter en bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen.

De Sterrenlaan verbindt de Hoofseweg met de Burgemeester Elkhuisenlaan en verdeelt de buurt in een noordelijk en zuidelijk deel. In het noordelijk deel van de Sterrenbuurt is, grenzend aan de Effentweg, basisschool de Sterrendonk gesitueerd. Rondom de school en langs de Effentweg is groen aanwezig. Verder is in de Sterrenbuurt een beperkt aantal kleinere groene plekken aanwezig, waarbij sommigen tevens ingericht zijn als speelvoorziening.



*Woningen Sterrenbuurt*

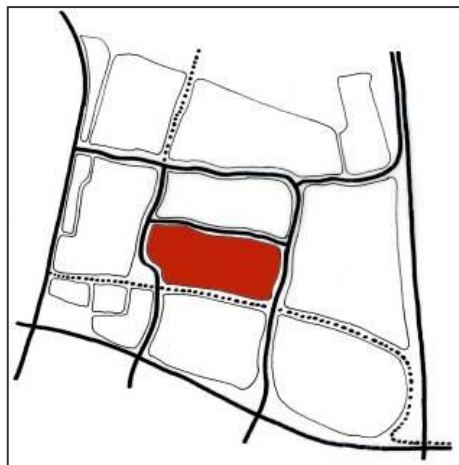


*Groen- en speelvoorziening Sterrenbuurt*

### Donkenbuurt

De Donkenbuurt, die in de tweede helft van de jaren 70 van de vorige eeuw is gerealiseerd, ligt centraal in Dommelbergen. In het westelijk deel van de buurt, dichtbij de Hoofseweg, ligt winkelcentrum Arkendonk. Rondom het winkelcentrum liggen parkeerterreinen, die vanaf de Hoofseweg en de Dommelbergenweg bereikbaar zijn.

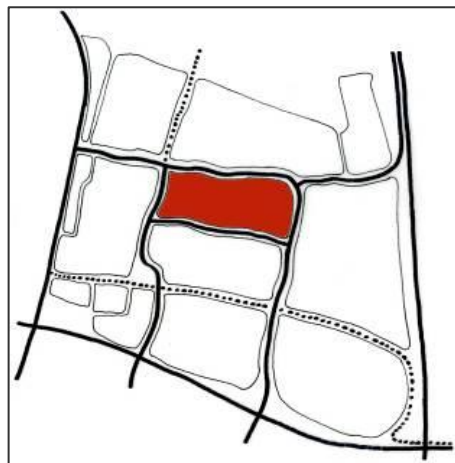
De Donkenbuurt is opgezet als woonerf: de straten hebben een grillig verloop en zijn ingericht als verblijfsgebied, waar de auto 'te gast' is. Door de bochtige wegen en de aanwezigheid van doodlopende straten is de structuur van de buurt op het eerste oog onoverzichtelijk.



De Lijndonk loopt door de hele buurt (van de Hoofseweg in het zuidwesten tot de Dommelbergenweg in het noordoosten) en is de belangrijkste interne ontsluitingsstraat. Centraal in de buurt, ten oosten van het winkelcentrum, staat basisschool De Strijene (vrije school). Rondom de school ligt een aantal groene velden. Verder zijn in de Donkenbuurt weinig groenvoorzieningen aanwezig.

### Larenbuurt

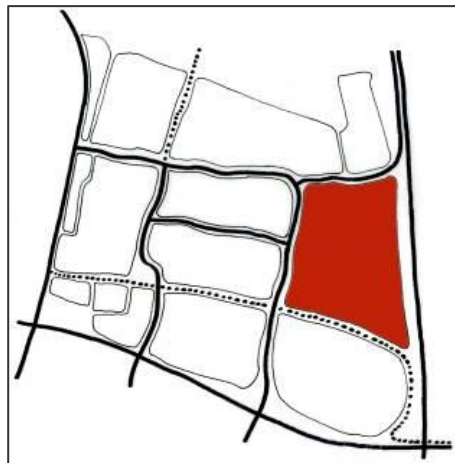
De Larenbuurt ligt ten noorden van de Donkenbuurt en is in dezelfde periode gerealiseerd. De ruimtelijke structuur van de Larenbuurt vertoont dan ook sterke overeenkomsten met de structuur van de Donkenbuurt. Ook de Larenbuurt is opgezet als woonerf, waar kronkelende en doodlopende straten het beeld bepalen. Van één 'doorgaande' route, zoals in de Donkenbuurt, is in de Larenbuurt echter geen sprake. In de Larenbuurt sluiten woonstraten aan alle zijden aan op de omliggende ontsluitingswegen, zonder dat er in de interne wegenstructuur een hiërarchie is aangebracht.



Op verschillende plaatsen in de buurt is het straatprofiel verbreed, waardoor ruimte ontstaat voor groene plekken, die op veel plaatsen zijn ingericht als speelplek. Centraal in de Larenbuurt staat basisschool de Berkenhof. Ten oosten en westen van de school zijn enkele grotere speelvelden aanwezig.

### Schildersbuurt

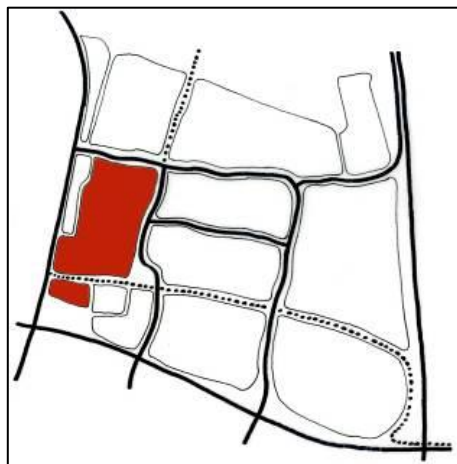
De Schildersbuurt ligt ten oosten van de Burgemeester Elkhuizenlaan en dateert uit het begin van de jaren 80 van de vorige eeuw. De belangrijkste interne ontsluitingsweg is de Rembrandtlaan, die in het verlengde van de Dommelbergenweg ligt. De woonstraten in de Schildersbuurt zijn opgezet volgens het principe van het woonerf, waarbij de bochtige straten kenmerkend zijn. De groene zone die in de Kruidenbuurt ligt, is doorgezet in de Schildersbuurt. Naast deze groene as, die met name wordt vormgegeven door waterpartijen met brede groene oevers, is rondom basisschool de Rubenshof een grotere groene plek aanwezig.



De oostelijke rand van de buurt, langs de A27, is groen ingericht. In het westelijk deel van de Schildersbuurt is een woongebiedje gesitueerd dat qua structuur afwijkt van het overige deel van de Schildersbuurt. In de jaren 90 is op deze locatie een inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, waarbij een strakkere, meer rechthoekige verkaveling is gehanteerd. Tussen deze woningen en de Burgemeester Elkhuizenlaan ligt een brede waterpartij.

### Beemdenbuurt

De Beemdenbuurt ligt in het westelijk deel van Dommelbergen, ingeklemd tussen de Hoofseweg en de Statendamweg. Deze buurt is gerealiseerd in de jaren 80 van de vorige eeuw. Centraal in de buurt ligt een groenzone, die bestaat uit een watergang met brede oevers. Aan de noordzijde van deze zone is de Montessorischool gesitueerd. De woningen in de buurt staan langs straten die een hoekig verloop hebben. Naast grondgebonden woningen komt een aantal kleine appartementengebouwen voor, die zijn opgenomen in de rijen met woningen. Een klein deel van de Beemdenbuurt (Klaverbeemd) bevindt zich ten zuiden van de Effentweg. Dit gedeelte van de buurt kent een strak, rechthoekig stratenpatroon en is qua structuur afwijkend van het overige deel van de Beemdenbuurt.



*Appartementencomplex 'de Vliedberg'*



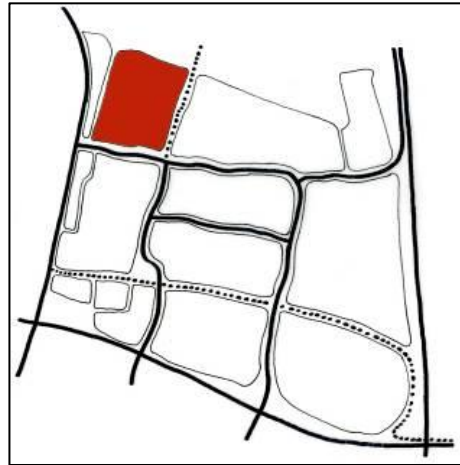
*Bedrijvigheid aan de Werkmansbeemd*

In de bocht van de Hoofseweg, aan het groene gebied rond de Slotbosse Toren, staat het cirkelvormige appartementengebouw 'de Vliedberg'. Dit gebouw staat op een markante plaats en maakt ruimtelijk gezien geen deel uit van de Beemdenbuurt. Het complex heeft een ontsluiting vanaf de Effentweg die aansluit op de Hoofseweg. Dit deel van de Effentweg is naast fietsers en voetgangers ook ingericht voor autoverkeer.

Aan de westzijde van de Beemdenbuurt (Werkmansbeemd en deel van de Trekbeemd), langs de Statendamweg, zijn afwijkende functies gevestigd. Hier is een strook met lichte bedrijvigheid gesitueerd, als overgang tussen de woonbuurt en de zwaardere bedrijvigheid aan de overzijde van de Statendamweg. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt een woonwagenvak.

### Dammenbuurt

Aan het eind van de jaren 80 van de vorige eeuw is de Dammenbuurt gereed gekomen, als onderdeel van de laatste uitbreiding van Dommelbergen (ten noorden van de Oostpolderweg). De Dammenbuurt wordt van de Staatsliedenbuurt gescheiden door een langzaamverkeersverbinding in een groene setting. De buurt heeft een geometrische opzet, waarbij het stratenpatroon structuurbepalend is. De wijk wordt zowel via de Statendamweg als de Oostpolderweg ontsloten. Naast grondgebonden woningen komen in de Dammenbuurt ook enkele appartementsgebouwen voor.

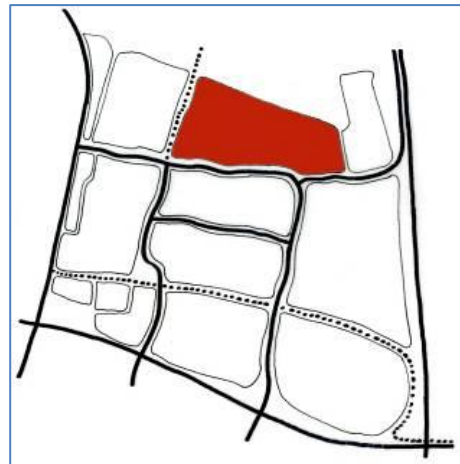


*Entree Dammenbuurt*

Centraal in de Dammenbuurt ligt een groen/waterzone die de buurt in noord-zuidelijke richting doorsnijdt. Ten westen van de buurt ligt tussen de woningen en de Statendamweg een brede groenzone met trapveld en skatebaan. Ten noorden van de Dammenbuurt ligt het agrarische buitengebied. Verschillende straten lopen dood tegen de sloot die de grens van de polder vormt, waardoor zichtlijnen naar het buitengebied aanwezig zijn. Langs de Oostpolderweg, die de zuidelijke begrenzing van Dommelbergen-Noord vormt, zijn brede waterlopen aanwezig.

### Staatsliedenbuurt

De Staatsliedenbuurt beslaat het grootste gedeelte van Dommelbergen-Noord (het gedeelte van Dommelbergen ten noorden van de Oostpolderweg). De buurt is gerealiseerd in de jaren 80 en het begin van de jaren 90 van de vorige eeuw en vertoont grote overeenkomsten met de westelijk ervan gelegen Dammenbuurt. Ook de Staatsliedenbuurt is geometrisch van opzet.



*Woningen Staatsliedenbuurt*

De structuur in het westelijk deel van de buurt bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon, dat in delen van de buurt een verdraaiing van 45 graden kent. Aan de Willem Dreeslaan staat, op de grens met de Dammenbuurt, basisschool de Duizendpoot.

In het oostelijk deel van de Staatsliedenbuurt staat, op de hoek van de Burgemeester Elkhuisenlaan en de Kreeksluisweg een beeldbepalend appartementengebouw in een grote waterpartij. Vanaf dit gebouw lopen straten in een uitwaaiend patroon de buurt in, die worden gekruist door de Gerbrandy laan.

De groenstructuur van de Staatsliedenbuurt bestaat uit een stelsel van waterpartijen die langs een aantal woonstraten liggen. Ten noorden van de Staatsliedenbuurt ligt het buitengebied. Ook in deze buurt is, vergelijkbaar met de Dammenbuurt, sprake van enkele zichtlijnen richting dit open gebied.

## Bebouwing

Zoals eerder aangegeven, bestaat de bebouwing in Dommelbergen voornamelijk uit grondgebonden woningen. Het algemene beeld van de wijk wordt bepaald door woningen met een hoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap. Hierbij is zowel sprake van aaneengebouwde woningen als van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Incidenteel komen andere typologieën, zoals patiowoningen, voor.

Qua typologie zijn de verschillen per buurt groot. Zo bestaan de Sterrenbuurt en Donkenbuurt vrijwel uitsluitend uit aaneengebouwde woningen, terwijl in het oostelijk deel van de Kruidenbuurt en het grootste gedeelte van de Staatsliedenbuurt met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voorkomen. In andere buurten komen verschillende typologieën voor, waarbij het opvallend is dat clustering heeft plaatsgevonden: bepaalde delen van de buurten zijn hierbij ingevuld met aaneengebouwde woningen, terwijl andere delen een minder dicht bebouwd karakter hebben en voornamelijk bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Hierdoor is binnen een aantal buurten een vrij strikte onderverdeling qua typologie ontstaan.



*Grondgebonden woningen in woonbuurten*

Gestapelde woningbouw komt verspreid over de wijk voor, in diverse vormen en hoogtes. Het minimale aantal bouwlagen bedraagt drie, voor de appartementen die tussen de grondgebonden woningen voorkomen. Het hoogste appartementengebouw heeft een hoogte van acht bouwlagen. Een dergelijke grotere hoogte komt slechts sporadisch voor in Dommelbergen. Over het algemeen voegen de appartementengebouwen zich qua bouwmassa in de bebouwingsstructuur van de woonbuurten. De appartementengebouwen aan de ontsluitingswegen wijken wat dat betreft af van het algemene beeld. Deze gebouwen zijn relatief hoog en kennen een bijzondere vormgeving, die minder ingetogen is dan de architectuur die kenmerkend is voor het merendeel van de woningen.



*Gestapelde woningen in woonbuurt*



*Appartementengebouw aan ontsluitingsweg*



De gebouwen die afwijkende functies huisvesten, wijken qua korrelgrootte af van de algemeen voorkomende bouwmassa's. De bedrijfsgebouwen, scholen en het winkelcentrum zijn qua oppervlak groter dan de woningen. Qua hoogte sluiten deze gebouwen echter aan op de omliggende woningen.

Naast de markante gestapelde bebouwing is de Slotbosse Toren een beeldbepalend element. De ruïne is weliswaar enigszins verscholen in zijn groene omgeving, maar is zichtbaar vanaf de Bovensteweg en de Hoofseweg en is een beeldmerk voor Oosterhout.

### **Verkeers- en verblijfsruimten**

Dommelbergen wordt begrensd door stroomwegen: de rijksweg A27 aan de oostzijde, de Bovensteweg aan de zuidzijde en de Statendamweg aan de westzijde. De hoofdwegenstructuur van Dommelbergen is helder en duidelijk herkenbaar door het overwegend rechte wegverloop, het brede profiel, de inrichting met beeldbepalende boombeplanting en het materiaalgebruik (asfaltverharding). De wegen hebben in veel gevallen een brede berm waar groen en water in zijn opgenomen. Langs delen van de ontsluitingswegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.



*Statendamweg*



*Onderdoorgang Bovensteweg*

De vormgeving van de woonstraten en woonerven in de verschillende buurten staat in schril contrast tot de hoofdwegen. De woonwijken hebben elk een eigen interne ontsluitingsstructuur, die op een aantal punten aansluit op de hoofdwegenstructuur. De woonstraten zijn, in tegenstelling tot de hoofdwegen, met name ingericht als verblijfsgebied. Op wijkniveau is sprake van een heldere verkeersstructuur. In de woongebieden is de structuur diffuser, wat met name wordt veroorzaakt door de veelal bochtige woonstraten, die in sommige buurten een erfachtige inrichting hebben.

Naast de belangrijkste stroomwegen is met name de Effentweg een structuurbepalend element in Dommelbergen. De Effentweg is een fietspad dat Dommelbergen in oost-westelijke richting doorkruist.



*Hoofdweg (Hoofseweg)*



*Woonstraat (Zwanendonk)*

Het fietspad loopt van de Statendamweg in het westen tot de A27 in het oosten. Naast een verkeersfunctie heeft de Effentweg ook een functie als groene drager van Dommelbergen. Over de gehele lengte is het fietspad voorzien van (brede) watergangen en groenstroken met boombeplanting.

In het noorden is, in het verlengde van de Hoofseweg, een fietspad aanwezig tussen de Dammenbuurt en de Staatsliedenbuurt. Dit fietspad vormt een directe verbinding met het buitengebied ten noorden van Dommelbergen. Ook langs de A27 ligt een fietspad, dat in het zuiden aansluit op de Effentweg en in het noorden op de Kreeksluisweg. In de woonbuurten maakt de fietser gebruik van de rijbaan. Afhankelijk van de interne structuur van de buurten, zijn in verschillende buurten op kleinere schaal aparte langzaamverkeersroutes en fietsdoorsteken aanwezig. Dankzij deze doorsteken kan langzaam verkeer de buurten op een snelle manier doorkruisen.

Auto's worden in de woonbuurten over het algemeen geparkeerd op de rijbaan of op de aangegeven parkeerplaatsen. Ter plaatse van gestapelde woningbouw en de voorzieningen vindt parkeren plaats op parkeerterreinen. Relatief grootschalige parkeerplaatsen zijn aanwezig in de buurt van winkelcentrum Arkendonk.

### **Openbaar groen/speelplekken**

Dommelbergen is een woonwijk met een zeer groene en waterrijke uitstraling. De hoofdgroenstructuur wordt gevormd door watergangen in combinatie met parkachtige groenstroken, laanbeplanting langs de hoofdwegen, beplanting in de straatprofielen van de woonstraten en een aaneenschakeling van kleinere groene ruimtes in de woonbuurten. De sportparken en het parkachtige gebied rondom de Slotbosse Toren versterken het groene karakter van de wijk. Ook de veelal groen ingerichte voor- en achtertuinen dragen bij aan het groene straatbeeld.



*Groen langs Burgemeester Elkhuisenlaan*



*Fietspad in groene setting*

De zuidelijke en oostelijke rand van Dommelbergen zijn ingericht als groene bufferzones tussen de woongebieden en de Bovensteweg/A27. Aan de noordzijde bestaan zichtrelaties tussen de woonbuurten en het open polderlandschap. Op deze manier is Dommelbergen aan drie zijden ingekaderd door groen.

De westelijke rand wordt gevormd door de Statendamweg en het daaraan grenzende bedrijventerreinen en heeft een minder groene uitstraling. In het noordwestelijk deel van het plangebied is, tussen de Dammenbuurt en de Statendamweg, een grotere groene ruimte gesitueerd als buffer tussen de woningen en de weg.

Rondom de Slotbosse Toren is een grotere, parkachtig ingerichte ruimte aanwezig. Dit park is in 2013 dusdanig heringericht dat het een waterbergende functie heeft in het stedelijk watersysteem. Dit park vormt, samen met het aangrenzende sportpark, een open ruimte met een groen en waterrijk karakter.

Naast de groene randen, groen ingerichte hoofdwegen en (sport)parken beschikken alle woonbuurten over een eigen interne groenstructuur. In vrijwel alle buurten komen grotere groene plekken voor, met in de meeste gevallen veel ruimte voor water. Verspreid over de buurten liggen speelvelden en speelterreinen. Met name in de nabijheid van scholen zijn speelvoorzieningen aanwezig.



*Doorzicht naar buitengebied*



*Speelplaats in woonbuurt*

### **Archeologie en cultuurhistorie**

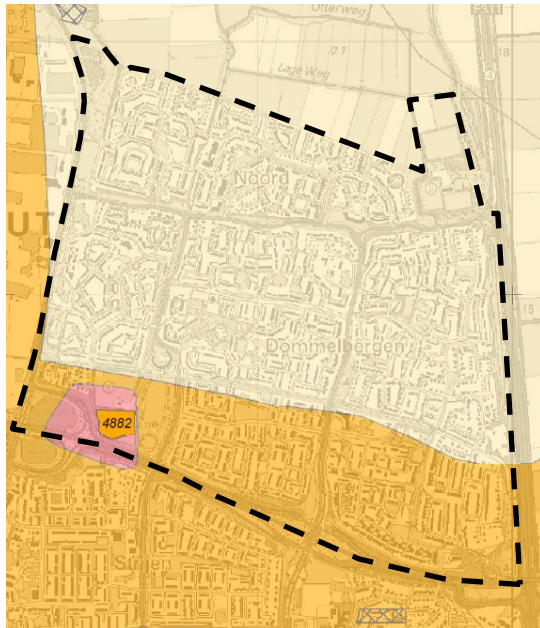
De aanwezige en te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden van de gemeente Oosterhout zijn geïnventariseerd en weergegeven op de gemeentelijke Erfgoedkaart. Op basis van deze kaart kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen.

#### *Archeologie*

Het grootste deel van Dommelbergen heeft volgens de Erfgoedkaart een lage archeologische verwachtingswaarde. De zuidelijke rand heeft een middelhoge verwachtingswaarde, het gebied rond de Slotbosse toren is een archeologisch waardevol gebied. Dit betreft een terrein waar nog resten van een kasteel uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aanwezig zijn, het zogenaamde Kasteel Strijen.



*De ruïne van Kasteel Strijen, beter bekend als de Slotbosse toren*



**Legenda**

- historisch lint
- 3. Verstoringen**
- ▨ verstoord door ontgravingen
- 1. Archeologisch waardevolle gebieden**
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Gemeentelijk archeologisch monument
- 2. Archeologische verwachtingszones**
- hoog
- middelhoog
- laag

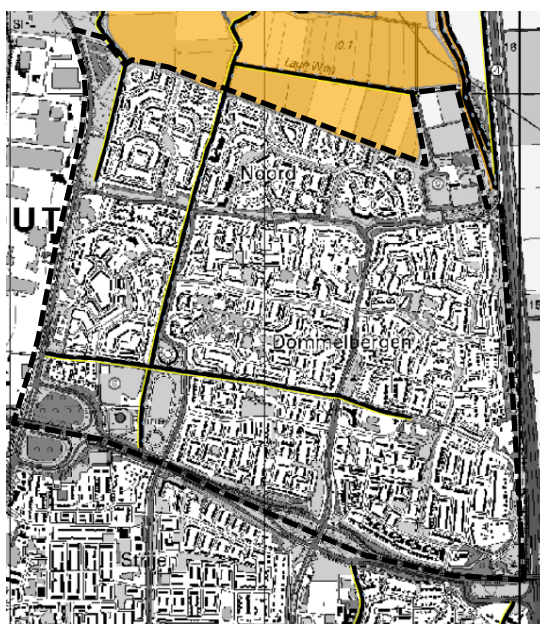
Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart

**Cultuurhistorie**

Bij de realisering van Dommelbergen zijn veel van de oorspronkelijke structuren verloren gegaan. De strakke, blokvormige verkaveling van de polders is in de wijk niet langer herkenbaar. Op de Erfgoedkaart zijn in Dommelbergen dan ook zeer weinig cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid.

De Effentweg en de Hoofseweg zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Ook de watergang naast de Domeinweg ten westen van de Dammenbuurt is als zodanig aangeduid. De watergang Kromgat in het noordoosten van het plangebied, aan de oostzijde van sportpark de Elskens, is aangeduid als historisch geografische lijn met een hoge waarde. Deze watergang mondt ten noorden van Dommelbergen uit in rivier de Donge.

Het enige beschermde monument in Dommelbergen is de Slotbosse toren, die is aangemerkt als Rijksmonument. Verder zijn in het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig.



**Legenda**

- zichtlijnen**
- Molenbiotop
- Schootsveld
- Zichtrelatie
- infrastructuur waarde**
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoo
- CHW**
- Waarde**
- zeer hoog
- hoog
- redelijk hoog

Erfgoedkaart Oosterhout, waardenkaart Historische Geografie

## 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 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

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

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is toetsing aan recent vastgesteld beleid niet noodzakelijk.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen van lagere overheden waaronder ook gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

#### Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied raakt drie van de veertien nationale belangen, het betreffen de belangen van hoofdwegen en hoofdspoorwegen (A27), buisleidingen en defensie.

#### *Hoofdwegen en Spoorwegen*

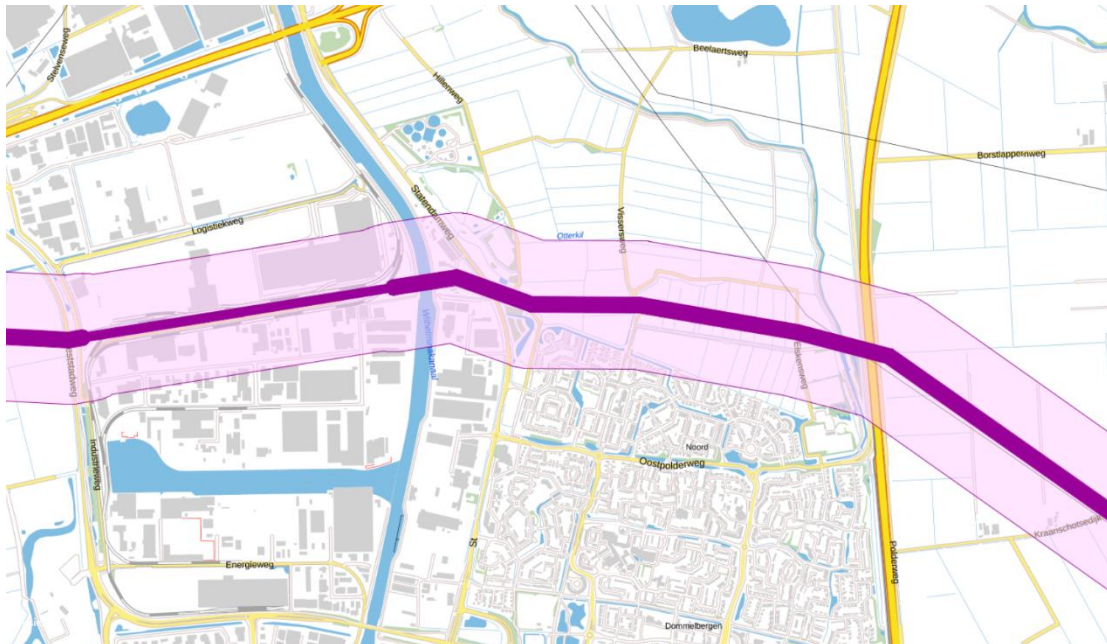
Rijkswaterstaat is beheerder van de rijkswegen en is vanuit die functie ook vergunningverlener voor activiteiten op en in de nabijheid van rijkswegen. De basis daarvoor is de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Er wordt onderscheid gemaakt naar vrijwaringszones en beheerzones. De vrijwaringszones zijn bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen. Gemeenten wordt gevraagd om in hun plannen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen die vanuit de Wbr niet mogelijk zijn. Deze vrijwaringszone heeft langs de A27 een breedte van 50 meter en wordt gemeten vanuit de buitenste kantstreep van de rijbaan. De beheerzone ligt op een kleinere afstand dan de vrijwaringszone is derhalve niet opgenomen.

In titel 2.7 van het Barro is bepaald dat langs hoofdwegen of delen daarvan een reserveringsgebied kan worden aangewezen ten behoeve van mogelijke toekomstige wegverbredingen en ten behoeve van nieuw aan te leggen hoofdwegen en landelijke spoorwegen. De mogelijke toekomstige wegverbredingen alsmede nieuwe verbindingen blijken uit de SVIR. De specifieke reserveringsgebieden zijn aangewezen in het Rarro. De hoofdwegen of delen daarvan waarvan een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de uitbreiding van hoofdwegen zijn weergegeven op de overzichtskaart in bijlage 16 van het Rarro. Uit de legenda van de overzichtskaart is af te leiden hoeveel rijkstroken per project worden aangelegd. De maximale breedte van de reserveringsgebieden blijkt uit artikel 2.7.2. tweede lid van het Barro. De gebieden waarvoor een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn opgesomd in bijlage 17 en weergegeven op detailkaarten van bijlage 17 van het Rarro. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op de Rijksweg A27, maar de wegdelen die binnen het plangebied liggen zijn niet opgenomen op de detailkaarten van bijlage 16 of bijlage 17 van het Rarro. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom geen rekening gehouden met een eventuele verbreding van de rijkswegen. Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen spoorwegen van nationaal belang gelegen.

#### *Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.*

In titel 2.9 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling tracés voor een buisleidingenstrook worden aangewezen. De aanwijzing van de voorkeurstracés in de Rarro vormt samen met de bepalingen in titel 2.9 van het Barro de juridische doorvertaling van de Structuurvisie Buisleidingen naar onder andere gemeenten. Deze zogeheten voorkeurstracés dienen voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zijn buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over lange afstand die behoren tot een landelijk hoofdnetwerk van leidingen dat in de Structuurvisie Buisleidingen is aangemerkt als zijnde van nationaal belang. De buisleidingen van nationaal belang zijn bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en andere stoffen, die op grond van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (hierna: Revb) zijn aangewezen als gevaarlijke stoffen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) van toepassing is. Ter plaatse van een voorkeurstracé mogen gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten toestaan die het leggen van een buisleiding in een buisleidingenstrook kunnen belemmeren. Hiermee wordt zeker gesteld dat ook in de toekomst ruimte beschikbaar blijft om doorgaande buisleidingverbindingen die van nationaal belang zijn

te realiseren. De ligging van de voorkeurstracés is reeds vastgelegd in de Structuurvisie Buisleidingen 2012–2035 op de zogeheten visiekaart (zie figuur 7.1 in de Structuurvisie Buisleidingen) die in meer detail is weergegeven als kaart 13, voorkeurstracés buisleidingen van de Rarro.



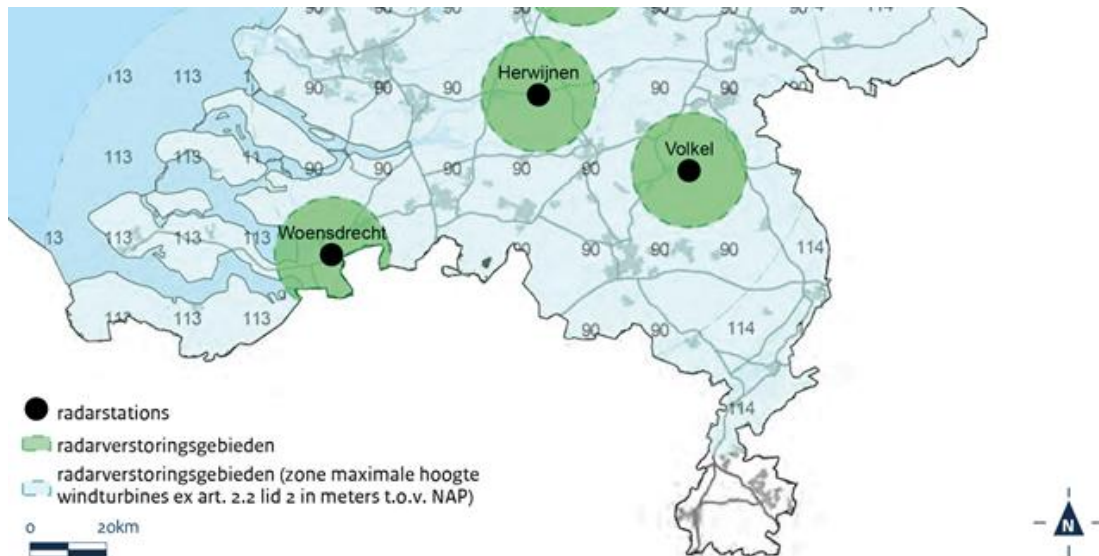
*Uitsnede voorkeurstracés buisleidingen (kaart 13 Rarro), Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)*

De breedte van een voorkeurstracé bedraagt in de regel 70 meter en ligt ten noorden van het plangebied. Slechts in de uiterste noordwestelijke punt van het plangebied is dit voorkeurstracé (tracé door Hoeksewaard en Noord-Brabant) binnen het plangebied gelegen. Samen met de voorkeurstracés voor de buisleidingenstroken is ook een zoekgebied vastgesteld van 250 meter aan weerszijden van het aangewezen voorkeurstracé. Op grond van titel 2.9 van het Barro kunnen gemeenten binnen dit zoekgebied een voorkeurstracé nader uitwerken en zo de ligging van het tracé voor de buisleidingenstrook optimaliseren. Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen plannen om nieuwe buisleidingen aan te leggen, om deze reden is de ligging van de bestaande leidingen overgenomen en is er geen zoekgebied opgenomen.

#### *Defensie*

Artikel 2.6.2 van het Barro geeft in combinatie met de Rarro aan welke objecten, in bezit of gebruik van Defensie, noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de krijgsmacht.

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten.



Uitsnede 'Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden' Bron: wetten.overheid.nl

Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is, lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten, windturbines komen binnen het plangebied niet voor.

#### Conclusie

Het plangebied raakt drie van de veertien nationale belangen, het betreffen; Hoofdwegen en spoorwegen (A27/A59), buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en defensie.

1. De A27 en A59 zijn Rijkswegen, conform het rijksbeleid is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een beheerzone/vrijwaringszone van 50 meter. Deze zone is als vrijwaringszone – rijksweg' opgenomen.
2. Binnen het plangebied is een buisleidingenstrook en een voorkeurstracé voor buisleidingen opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de ligging van de bestaande buisleidingen en daarmee tevens een deel voorkeurstracé vastgelegd.
3. Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten er is om deze reden geen afzonderlijke regeling opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

#### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de systematiek van de Ladder is vernieuwd. Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden gegeven:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:*  
*a. bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;*



- b. en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Ten opzichte van de 'vorige Ladder' bevat de 'nieuwe Ladder' geen treden meer. De motivatiegroond voor goede plannen blijft echter wel bestaan en het ruimtelijk verzorgingsgebied blijft leidend bij afwegingen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De voor de Ladder te hanteren definities zijn ongewijzigd gebleven, zodat de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft. Alle nieuwe bestemmingsplannen die met ingang van 1 juli 2017 worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder. Als de Ladder niet van toepassing is op het plan, blijft wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### Toetsing bestemmingsplan

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

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 en de partiële herziening 2014. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

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

Deze vier hoofdopgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

#### Toetsing

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

#### Conclusie

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

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. De Iov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Iov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Iov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. In de Iov zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige en

zorgvuldige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 en artikel 3.6 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen. De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

#### Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied is hoofzakelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de regels ten aanzien van evenwichtige en zorgvuldige toedeling van functies.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de interim omgevingsverordening Noord-Brabant

### **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 m<sup>2</sup> 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 watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.2).

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout**

De gemeente is bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie Oosterhout, als vervanging van de huidige structuurvisie (zie paragraaf 3.3.2). In deze visie worden de ambities uit de Toekomstvisie 2030 geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een meer samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de toekomstvisie geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie ligt ook het gemeentelijk beleid en de opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving aan de basis van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities. De Omgevingsvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen en zal uiterlijk 2021 worden vastgesteld.

#### **3.3.2 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.

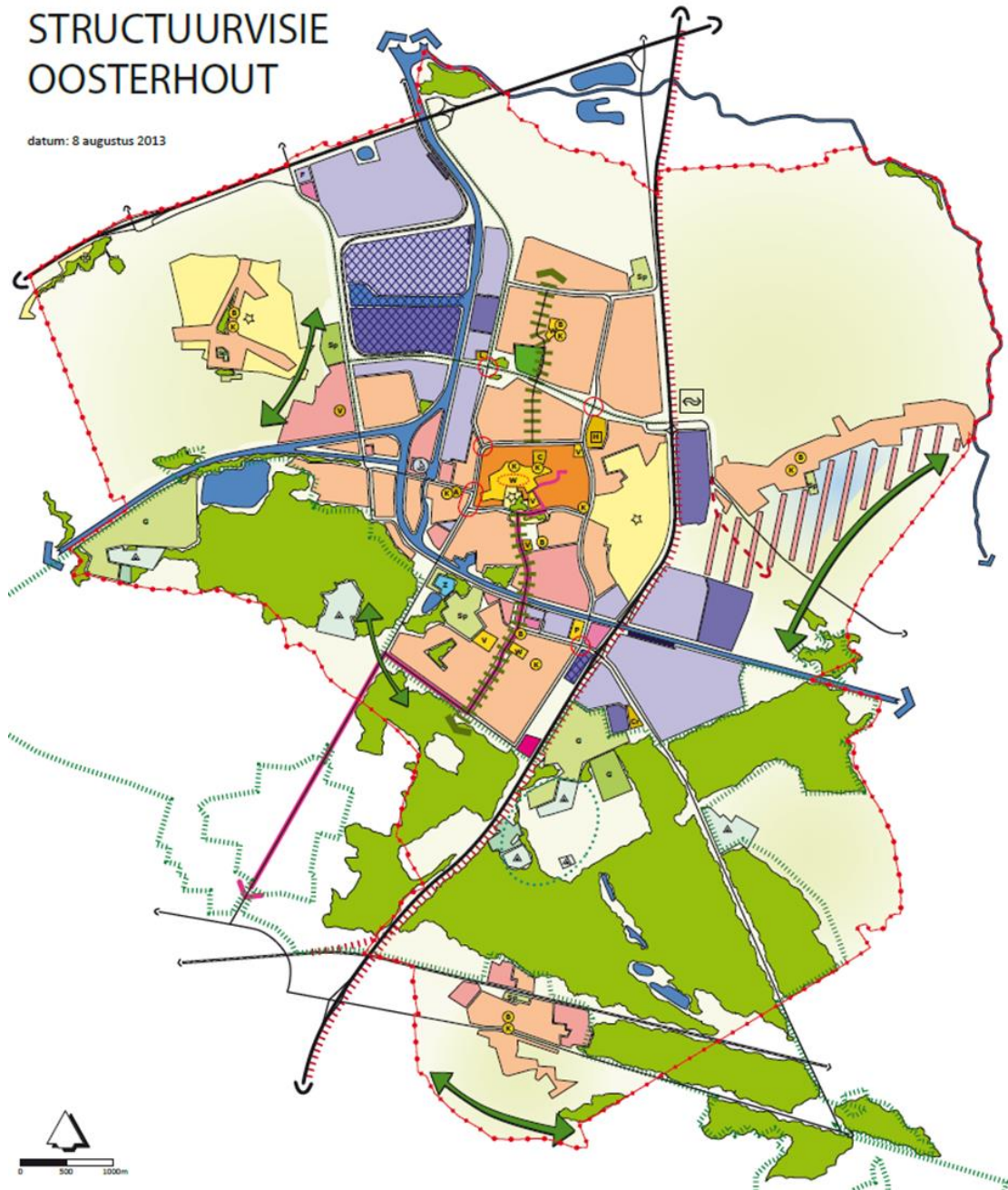
De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- 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

datum: 8 augustus 2013



## Legenda

bestaand ontwikkeling

		woongebied
		zoekgebied wonen
		centrumgebied
		voorziening
W		winkelcentrum
P		pdv/gdv
B		activiteitscentrum/dorpshuis
K		kerk
V		verzorgings-/verpleeghuizen
		ziekenhuis
		cultuurcluster
		leisure
		crematorium
		Huis voor Amateurs
		bedrijventerrein
		facility point
		herstructurering bedrijventerrein
		laad- en loskade
		kantorenpark
		groenstructuur
		grens landschapspark
		groene ruggengraat
		landschappelijke / ecologische verbinding

bestaand ontwikkeling

		agrarisches gebied
		doorgroei bestaande glastuinbouw tot 5 ha
		waterstructuur
		cultuurhistorisch waardevol gebied
		historisch militair object
		verblijfsrecreatieterrein
		recreatieterrein - sportcomplex (Sp) / golfterrein (G)
		zwembad
		jachthaven
		hoofdweg
		HOV
		spoorweg Breda - Tilburg
		verbreden A27 / aanleg spoorverbinding Breda - Utrecht
		stationslocatie Oosterhout
		verplaatsing N629
		stadshart
		markering knooppunten
		intensivering groenstructuur hoofdweg
		gemeentegrens

Structuurvisie Oosterhout

#### Toetsing bestemmingsplan

Op de structuurvisiekaart is het plangebied hoofdzakelijk aangewezen als bestaand woongebied. Het noordoostelijk deel van het plangebied is aangewezen als 'sportcomplex', het zuidwestelijk deel van het plangebied is aangewezen als bestaand en in ontwikkeling zijnde groenstructuur. De groenstructuur langs de Hoofseweg is aangewezen als 'groene ruggengraad'. Nabij het winkelcentrum Arkendonk zijn de functies 'winkelcentrum', 'kerk' en 'activiteitencentrum' aangegeven.

In het voorliggende bestemmingsplan is het bestaande planologische regime overgenomen en is rekening gehouden met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Oosterhout. Het bestemmingsplan maakt de op de structuurvisiekaart opgenomen functies mogelijk.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oosterhout.

#### **3.3.3 Welstand**

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om 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 (gelegen buiten dit bestemmingsplan) de welstandstoets wel van toepassing blijven. Er blijven ook welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht (wat voor dit plan niet van toepassing is) of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten. Dit laatste is voor dit plan alleen van toepassing voor de Slotbosse Toren, welke door het rijk is aangewezen als een monument.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Leefomgeving

#### 4.1.1 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.

##### Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan Dommelbergen. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in de woonvisie hierop geen betrekking.

## 4.1.2 Economie

### Detailhandelsvisie Oosterhout

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

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

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

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

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

### Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende winkelgebieden gelegen.

- **Wijkwinkelcentrum: Arkendonk**  
Het wijkcentrum Arkendonk heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het noordelijke deel van Oosterhout, waarbij de nadruk ligt op het dagelijkse aanbod in combinatie met enkele wijkvoorzieningen. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van deze positie. Enige opschaling van de bestaande supermarkt naar moderne omvang is gewenst. Daarnaast is wenselijk om invulling te geven aan het complementaire supermarktaanbod door vestiging van een discountsupermarkt. Het is wenselijk te investeren in de presentatie en uitstraling van het wijkcentrum, omliggende bebouwing en openbare ruimte
- **Solitaire bouwmarkt: Gamma**  
Verspreid over Oosterhout zijn diverse solitaire bouwmarkten en tuincentra gelegen. Deze vervullen hun eigen (doelgerichte) rol in de detailhandel structuur. Het toekomstperspectief van deze winkels is goed. Eventuele verplaatsingen van dergelijke winkels worden geaccommodeerd op de Meerstoel. Bij verplaatsing is het van belang de achter te laten detailhandelsbestemming te laten vervallen.

Het wijkwinkelcentrum Arkendonk heeft de bestemming 'Centrum' toegewezen gekregen. Deze bestemming kent een ruime bestemmingsregeling en biedt hierdoor ruimte voor behouden en versterken van de detailhandelsstructuur. Eventuele opschaling van de bestaande supermarkt is binnen de bestaande bouwgrenzen mogelijk. Ook het vestigen van een nieuwe (discount) supermarkt is binnen de bestaande bouwgrenzen niet uitgesloten.

De solitaire bouwmarktlocatie heeft de bestemming detailhandel met specifieke functieaanduiding bouwmarkt toegekend gekregen.

### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de detailhandelsvisie Oosterhout.



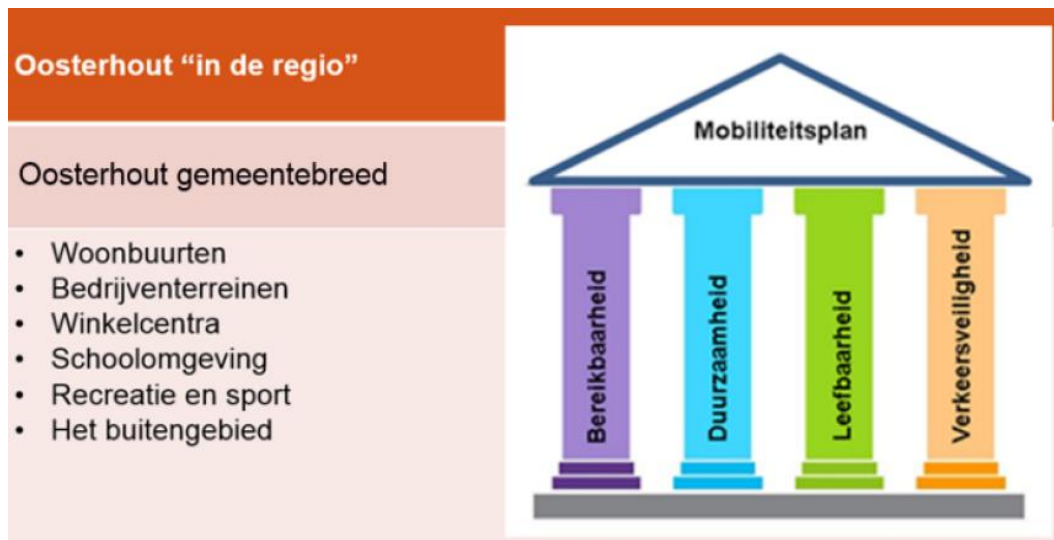
### 4.1.3 Verkeer

#### Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

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

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke "uitdagingen" er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

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



Dit resulteert in een beeld met een groot aantal opgaves. Gezien de hoeveelheid opgaves zullen keuzes moeten worden gemaakt. In hoofdstuk 7 van de mobiliteitsvisie is aangegeven welke opgaves prioriteit hebben en waar de focus van het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 komt te liggen. De vertaling van het beleid en de bijbehorende opgaves naar concrete maatregelen vindt plaats in een (nog op te stellen) uitvoeringsagenda.

#### Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande gebied van de wijk Dommelbergen. Binnen het plangebied komen zowel verkeersgebieden als verblijfsgebieden voor. Deze verkeers- en verblijfsgebieden hebben de bestemming 'Verkeer' toegekend gekregen. Verder liggen er in het plangebied fietsroutes die deel uitmaken van zowel primaire, secundaire en recreatieve routes. Deze fietsroutes hebben de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' toegewezen gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn fietspaden toegestaan.

Binnen het plangebied komen verder de themagebieden, woongebieden, scholen, recreatie- en sportvoorzieningen en winkelcentra voor. De genoemde doelstellingen en opgaves (zowel regionaal/gemeentebreed als thematisch) zijn grotendeels generiek, slechts enkele hebben betrekking op specifieke locaties, maar deze zijn onvoldoende concreet om in de voorliggende regeling in te passen. Veel generieke doelstellingen en opgaves passen binnen de regels van het voorliggende plan, maar daar waar de concrete uitwerking zal leiden tot de aanleg van

nieuwe infrastructuur of een ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, zal mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is op hoofdlijnen in overeenstemming met het mobiliteitsplan. Bij grootschalige ruimtelijke ingrepen zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur of ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur zal mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure gestart moeten worden.

#### **Nota Parkeernormen 2019**

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. De nota heeft als doel om de wil de vraag naar parkeergelegenheid goed te kunnen blijven faciliteren, maar wel op een zodanig wijze dat de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Tegelijkertijd wil de gemeente kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals deelauto's e.d.). Naast parkeernormen voor auto's, zijn in het beleid ook parkeernormen voor de fiets opgenomen. De parkeernormen zijn enerzijds gerelateerd aan de locatie (het gebied) waar een functie is gelegen en anderzijds gerelateerd aan de soort functie. Binnen de gemeente Oosterhout zijn twee gebieden genoemd:

- Zone A: Het gebied binnen het centrumtangente (centrumgebied);
- Zone B: Het gebied buiten het centrumtangente.

De gebiedsindeling is vooral toegespitst op de mate waarin ruimte beschikbaar is voor het faciliteren van de auto in relatie tot de aanspraak die op die ruimte wordt gemaakt voor andere (beleids)doeleinden. De functietypen zijn bedoeld om meer specifiek onderscheid te kunnen maken tussen het autobezit en -gebruik van de aard, de omvang en de gebruikersgroepen per functie (bijvoorbeeld wonen, een kantoor, winkel e.d.). Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

#### Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in 'zone B' (het gebied buiten het centrum tangente). In zone B dient er blijvend (nu en in de toekomst) voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn om aan de vraag van bewoners te voldoen. De parkeernorm voor Zone B is gebaseerd op het voorziene autobezit en -gebruik van de toekomstige bewoners. In de praktijk betekent dit bij zone B het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers van het CROW is aangehouden.

In het voorliggende bestemmingsplan is een afzonderlijke regeling opgenomen die een directe relatie legt met het gemeentelijke parkeerbeleid. Deze regeling verplicht het bevoegd gezag om bij het toetsen van omgevingsvergunningen voor het bouwen en het afwijken van de gebruiksregels te onderzoeken of aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning strijdig is met het gemeentelijke parkeerbeleid, dan dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de 'Nota Parkeernormen 2019'.

#### **4.1.4 Duurzaamheid**

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

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

### **Energietransitie**

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO<sub>2</sub> moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO<sub>2</sub> uitstoot.

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

### **Circulariteit**

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

### **Klimaatadaptatie**

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

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend. Voor nu verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de ontwikkeling van plannen. De nieuwe ontwikkeling mag de situatie in het plangebied en omliggende gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.3.2.

### Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het

bestemmingsplan Dommelbergen. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in het document 'Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030' en de bijbehorende "Routekaart energietransitie 2019-2022 hierop geen betrekking.

## **4.2 Groen**

### **4.2.1 Natuurnetwerk Brabant (NNB)**

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

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

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde "externe werking"). Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale interim-Verordening ruimte. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving netto niet verslechterd.

### **4.2.2 Gemeentelijk groen beleid**

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m<sup>2</sup> 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 115m<sup>2</sup> openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

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. 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.

### **APV**

Bescherming vindt plaats door aanwijzing van monumentale bomen die via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan zijn beschermd. Het kappen van niet monumentale bomen op gemeentegrond is op basis van de APV eveneens vergunningplichtig.

De ontwikkeling van groen gebeurt door koppelkansen. Onder andere bij herinrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij aanpassingen aan de riolering) en bij (her)ontwikkeling van locaties.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). Met de actualisatie van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) geldt voor bomen op particuliere grond geen velvergunningsplicht. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten in zowel de bestemmingsplannen als in de APV een bescherming. 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-bomen-lijst. 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, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

## **4.3 Water**

### **4.3.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta***

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, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. 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, wat 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.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het Waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Spoorpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Nieuwe accenten in het Waterbeheerplan zijn:

- de versterking van de primaire en regionale keringen;
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers;
- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie;
- en dynamisch waterbeheer.

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

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.

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

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:  
'benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

De drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak is per 1 april 2021 gewijzigd van 2.000 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.

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.

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.

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

#### **4.3.2 Water- en rioleringsplan 2017-2021**

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

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld (Water- en rioleringsplan 2017-2021). 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/doorblik met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de

drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

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

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort);
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort);
- Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

#### Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan Dommelbergen. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in het Waterbeheerplan 2016-2021 en het Water- en rioleringsplan 2017-2021 hierop geen betrekking.

## **4.4 Cultuur**

### **4.4.1 Erfgoedwet**

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

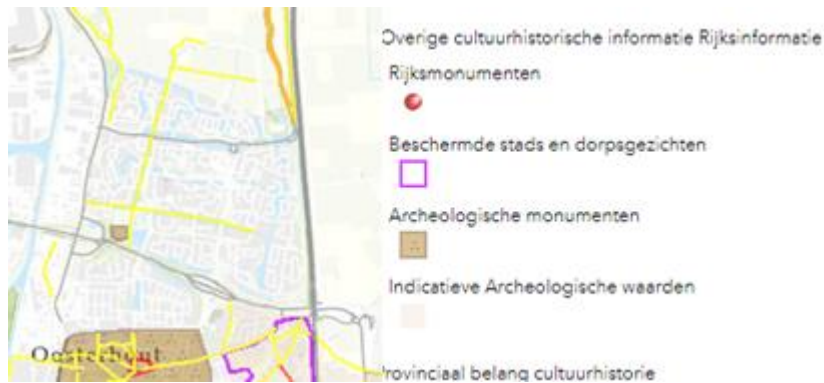
#### *Archeologie*

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

### **4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart**

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

Binnen het voorliggend plangebied zijn (geen) cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig. Het enige monumentale bouwwerk (archeologisch monument) in Dommelbergen is de Slotbosse Toren, die is aangemerkt als Rijksmonument. Zie de hiernavolgende kaart.



Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

#### 4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die 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. Op basis van de Erfgoedkaart is tevens een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

In paragraaf 2.2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering, onder het kopje Cultuurhistorische en archeologische waarden is nader ingegaan op dit aspect.

## 4.5 Milieu

### 4.5.1. Geluid

Het Bestemmingsplan Dommelbergen wordt integraal herzien. Het plan moet daarom worden getoetst aan de wet- en regelgeving wat betreft geluidhinder. Het plan wordt voorzien van een evenementenregeling om lichte evenementen rondom winkelcentrum Arkendonk planologisch mogelijk te maken. Het betekent dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder en er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. Voor de milieuaspecten is dat vooral het woon- en leefklimaat. Daarin wordt kwalitatief een beoordeling van alle relevante geluidbronnen gegeven. Voor de toetsing is een geluidrapport opgesteld dat is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.



### *Wet geluidhinder*

In de Wet geluidhinder wordt de geluidhinder vanwege verkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai bij te beschermen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, geregeld. Dit plan heeft geen gevolgen voor het aspect verkeerslawaai en spoorweglawaai en die onderdelen hoeven niet te worden getoetst.

Onder industrielawaai wordt verstaan de geluidbelasting vanwege bedrijven op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder op de gevel van een geluidgevoelig object. Er is sprake van een industrieterrein indien geluidzoneringsplichtige bedrijven niet zijn uitgesloten. Rond een industrieterrein moet een geluidzone zijn gelegen. De geluidbelasting op de uiterste grens van de zone mag maximaal 50 dB(A) (etmaalwaarde) bedragen. Die waarde kan niet worden gewijzigd. Dat geldt ook voor geluidgevoelige objecten, maar daarvoor kan een hogere waarde worden verleend.

Het plangebied is gelegen naast het industrieterrein Weststad-Statendam en nabij industrieterrein Weststad III. Rond het industrieterrein Weststad-Statendam is de bijbehorende geluidzone gedeeltelijk gelegen over het plangebied. Binnen de zone zijn nog een groot aantal woningen gelegen waarvan ca. 194 een hogere waarde hebben van 55 dB(A). Op één na zijn die indertijd vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

In het plangebied worden geen geluidzoneringsplichtige bedrijven als bedoeld in de Wgh toegelaten zodat er geen gronden als industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder moeten worden aangemerkt. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten geprojecteerd binnen de zone van een geluidgezoneerde weg of industrieterrein en ook geen planologische wijzigingen van de infrastructuur voorzien zodat toetsing daarvan niet nodig is.

Met het plan wordt de geluidzone in meer westelijke richting vastgesteld om de woningen beter te beschermen. Daarbij worden de bedrijven op het industrieterrein niet extra belemmerd. Door de krimp van de zone komen meer woningen buiten de toekomstige zone te liggen (ca. 24). Meer is nu nog niet mogelijk zonder bestaande bedrijven te belemmeren. Voor een paar geluidgevoelige objecten is het noodzakelijk om een hogere waarde vast te stellen omdat die objecten planologisch van functie zijn veranderd of moeten worden gecorrigeerd (max. 52 dB(A)). Voor een terrein met standplaatsen aan de Rietbeemd moeten ook hogere waarden worden vastgesteld (max. 54 dB(A)) omdat een dergelijke terrein door een wijziging van de wetgeving nu wordt beschermd. Het treffen van (financiële) doelmatige maatregelen is niet mogelijk.

### *Evenementen*

In en buiten het winkelcentrum Arkendonk worden regelmatig lichte evenementen gehouden. Daarvoor wordt, evenals in andere plannen is gebeurd, een evenementenregeling opgenomen die dat toestaat. Daaraan zijn voorwaarden verbonden om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. In het geluidrapport is dat verder onderbouwd.

### *Woon- en leefklimaat*

Het woon- en leefklimaat in het plangebied wordt wat betreft geluid vooral bepaald door wegverkeerslawaai. Nabij drukke wegen kunnen, afhankelijk van de afstand toe een woning, geluidbelastingen heersen van 60-63 dB bij de 1e-lijns bebouwing. Omdat er in het plan geen wijzigingen aan de infrastructuur of nieuwe objecten zijn voorzien wijzigt dat niet. Nabij het industrieterrein Weststad-Statendam is de Statendamweg gelegen. Daardoor is die weg bij de woningen meer bepalend dan het industrielawaai. Mede omdat het plan feitelijk geen verslechtering en deels verbetering tot gevolg heeft blijft het woon- en leefklimaat aanvaardbaar.

### Toetsing bestemmingsplan

Uit het onderzoek blijkt dat het plan voldoet aan de Wet geluidhinder, er geen bedrijven worden belemmerd, er veel meer woningen buiten de zone komen te liggen maar nog niet alle. Voor een groot aantal woningen vervalt de hogere waarde, voor slechts enkele moet een nieuwe hogere waarde worden vastgesteld. Er zijn geen doelmatige maatregelen te treffen, dan wel daartegen bestaan bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. Het woon- en leefklimaat is met het plan aanvaardbaar.

#### **4.5.2 Luchtkwaliteit**

Mensen moeten worden beschermd tegen de verontreiniging van de lucht. De basis daarvoor is gegeven in de Wet milieubeheer. Daarin is bepaald dat een onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist indien door een plan wijzigingen worden doorgevoerd die verandering brengen in de luchtkwaliteit nabij gevoelige objecten (b.v. woningen). De bronnen zijn het verkeer, de industrie en het wonen (stoken).

In het algemeen kan worden gesteld dat de achtergrondbelasting voldoet aan de wettelijke eisen (monitoringstool). De hoogste belastingen komen voor bij wegen en soms lokaal bij de industrie. Maar ook stookinstallatie (wonen) leveren een bijdrage.

##### Toetsing bestemmingsplan

Met het plan worden er geen wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de bronnen. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk. Gelet op het feit dat aan de geldende achtergrondbelastingen wordt voldaan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.5.3 Stikstof**

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn door het Rijk zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dat zijn gebieden met habitats (leefgebied) en/of vogels die van Europees belang worden geacht en daarom moeten worden beschermd. De dichtstbijzijnde gebieden zijn de Biesbosch, Langstraat (Waalwijk), Loonse en Drunense duinen en het Ulvenhoutsebos. Hoewel er veel factoren van invloed kunnen zijn is gelet op de afstand van het grondgebied van Oosterhout tot die gebieden alleen stikstof (lees: stikstofhoudende stoffen) een relevante factor kan zijn.

##### Toetsing bestemmingsplan

Met het plan worden er geen relevante wijzigingen voor activiteiten doorgevoerd. Verder heeft het plan hoofdzakelijk betrekking op wonen. Gesteld kan worden dat het plan niet of nauwelijks planologisch onbenutte ruimte kent. Daarom zal de stikstofemissie (uitstoot) en stikstofdepositie (neerslag) niet wijzigen en zal het plan geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Gelet daarop is een nader onderzoek naar de gevolgen voor de Natura 2000-gebieden niet noodzakelijk.

#### **4.5.4 Externe veiligheid**

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied van de herziening van het bestemmingsplan moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Het wettelijk kader wordt gegeven door het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, *Besluit externe veiligheid transportroutes* en *Besluit externe veiligheid buisleidingen*. Daarnaast is het *Beleid externe veiligheid 2017 van Oosterhout* van toepassing.

Het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor situatie van externe veiligheid een standaard-advies opgesteld (2021). Dat betreft het aspect van de vluchtmogelijkheden van personen en de voorbereiding op een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Daarin is een algemene analyse gegeven en zijn aanbevelingen opgenomen. De adviezen zijn hieronder samengevat.

- De afstand van mensen tot een risicobron moet zo groot mogelijk zijn. Met het plan zijn de afstanden een gegeven en komen daarin geen veranderingen. Wel wordt in de regels een te hoge personendichtheid zoveel mogelijk voorkomen en worden nieuwe functies voor minder zelfredzame personen in het invloedsgebied vanwege (explosieve) stoffen sterk beperkt.
- Een gebouw moet bescherming bieden. Dit plan brengt geen verandering in de bebouwing. Het plan wordt vooral gekenmerkt door woongebouwen. Daarnaast zijn

scholen en sportterreinen in het invloedsgebied aanwezig. Bij sportterreinen zijn gebouwen vaak ontoereikend voor het aantal bezoekers en zijn die aangewezen op de omgeving.

- Gebouwen en terreinen moeten snel en veilig geëvacueerd kunnen worden. Binnen het plan zijn bestaande gebouwen aanwezig. Alleen bij verbouwingen of wijzigingen kan met deze aspecten rekening worden gehouden.
- De bereikbaarheid van hulpdiensten moet goed zijn. Het betreft hier veelal bestaande situaties. Daar waar de toegang kan worden verbeterd zal dat bij onderhoud of andere wijzigingen worden gerealiseerd.
- De risicocommunicatie moet op orde zijn bij de mensen in de invloedsgebieden. In het geval van een calamiteit verzorgt de Veiligheidsregio de communicatie. De preventieve communicatie en de bekendheid met de (soms onzichtbare) risicobronnen moet via speciale acties of projecten in het kader van externe veiligheid vorm worden gegeven. Daarbij kan ook informatie via het internet worden betrokken.

Gelet op het voorgaande en de verbeterde regelgeving kan worden gesteld dat de veiligheidssituatie aanvaardbaar is.

Externe veiligheid is van belang indien relevante effecten vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, beschreven in de "Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Dommelbergen 2021", d.d. 6 november 2019, welke als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan is bijgevoegd (verder: de notitie).

In het plangebied zelf worden geen nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de Regels en de Verbeelding. Binnen het plangebied zijn echter wel bestaande risicobronnen aanwezig, namelijk drie buisleidingen en de Rijksweg A27. Daarnaast zijn er risicobronnen buiten het plangebied gelegen die van invloed zijn op het plangebied (o.a. buisleidingen, Rijksweg A27 en inrichtingen).

#### *Buisleidingen*

Uit de Notitie blijkt dat binnen het plangebied ter hoogte van sportpark De Elskens drie buisleidingen zijn gelegen waardoor gevaarlijke stoffen onder hoge druk worden vervoerd. Deze bestaande buisleidingen liggen buiten het voorkeurstracé zoals genoemd in paragraaf 3.1.1. Aan deze buisleidingen zijn plaatsgebonden risico's verbonden. De buisleidingen met de bijbehorende belemmeringenstrook (per leiding) van 5 m en het plaatsgebonden risico zijn op de Verbeelding aangeduid.

Dezelfde leidingen zijn voor het overige, ten noorden van het plangebied, net buiten het plangebied gelegen. Ten noordoosten van het plangebied is nog een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen onder hoge druk gelegen. Daarvan is de belemmeringenstrook (4 m) en het plaatsgebonden risico (0 m) buiten het plangebied gelegen. Wel is het invloedsgebied (240 m) daarvan gedeeltelijk over het plangebied gelegen.

#### *Wegen*

Aan de oostzijde van het plangebied is de Rijksweg A27 gelegen. Een gedeelte daarvan is in het plangebied gelegen. Daarover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Rijksweg heeft ter plaatse van het plangebied een plaatsgebonden risico van 0 m. Tevens geldt voor de Rijksweg A27 een plasbrandaandachtsgebied van 30 m.

#### *Inrichtingen*

Tenslotte zijn ten westen van het plangebied Besluit externe veiligheid inrichtingen-inrichtingen gelegen. Daaraan zijn ook afstanden voor plaatsgebonden risico verbonden. In alle gevallen (risicobronnen) wordt aan de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico voldaan.

De effecten vanwege een calamiteit met (zeer) (licht) ontvlambaar gas kunnen zeer ingrijpend zijn. Daarom wordt op grond van het gemeentelijk beleid een veiligheidszone – transportroute en – buisleiding opgenomen gelijk aan 355 m vanwege het invloedsgebied vanwege Rijksweg A27 voor stofgroep GF3(o.a. lpg) respectievelijk 240 m vanwege de 18" buisleiding (gevaarlijke

stoffen) buiten het plangebied. Binnen de veiligheidszone zijn nieuwe functies waar regelmatig minder zelfredzame personen (o.a. kinderen of zorgbehoefigen, etc) kunnen verblijven niet toegestaan. De reden daarvan is dat het evacueren van deze groep van personen beperkt is. Bestaande functies zijn wel toegestaan. Het invloedsgebied vanwege vervoer van toxische stoffen (giftig, stofgroep LT2) reikt tot ca. 880 m vanaf de Rijksweg A27. In het gebied zijn o.a. twee scholen gelegen. Daarvoor worden geen verdere beperkingen gesteld gelet op de bestaande situatie. Verwacht wordt dat in geval van een calamiteit middels tijdige risicocommunicatie naar de burgers de effecten tot een minimum kunnen worden beperkt.

Omdat met het plan geen nieuwe risicobronnen worden toegelaten en ook het aantal personen niet toeneemt treedt er geen wijziging vanwege het groepsrisico op. Daar komt bij dat het groepsrisico, vanwege de personendichtheid die is gesteld in het gebied, aangeduid als 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen A27', is beperkt en voor het overige ruim onder de orientatiewaarde is gelegen.

Wel is van belang dat in het geval zich een calamiteit voordoet bij één van de risicobronnen de evacuatie van personen tijdig en goed kan verlopen en de voorbereiding op de rampenbestrijding voldoende is. In dat geval is een scenario met een explosie, brand of toxische wolk het meest realistisch. Uit de notitie blijkt dat het gebied voldoende ontsloten is om mensen te kunnen evacueren. Daarbij is goede risicocommunicatie van groot belang. De rampenbestrijding zal in het algemeen in de directe omgeving van de risicobron plaatsvinden. Het plan heeft daarop geen negatieve effecten.

De aspecten van rampenbestrijding en evacuatie van personen zijn voor het overige ter beoordeling aan het Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voorgelegd (standaardadvies 2021 is als bijlage opgenomen).

## 5. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

### 5.1 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 januari 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.

### 5.2 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 afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

### Flexibiliteitsregels

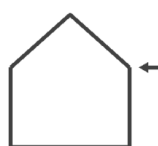
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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 hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

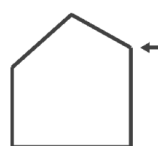
#### Dakvormen



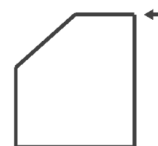
Zadeldak



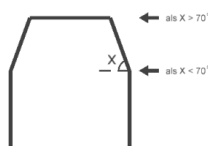
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



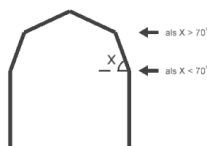
Zadeldak asymmetrisch



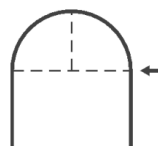
Zadeldak gecombineerd



Schilddak afgetopt



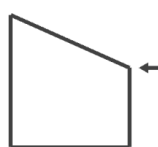
Mansarddak



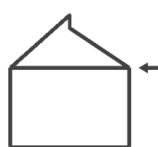
Gebogen dak



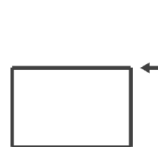
Gebogen dak gecombineerd



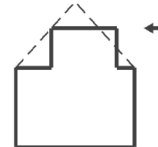
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

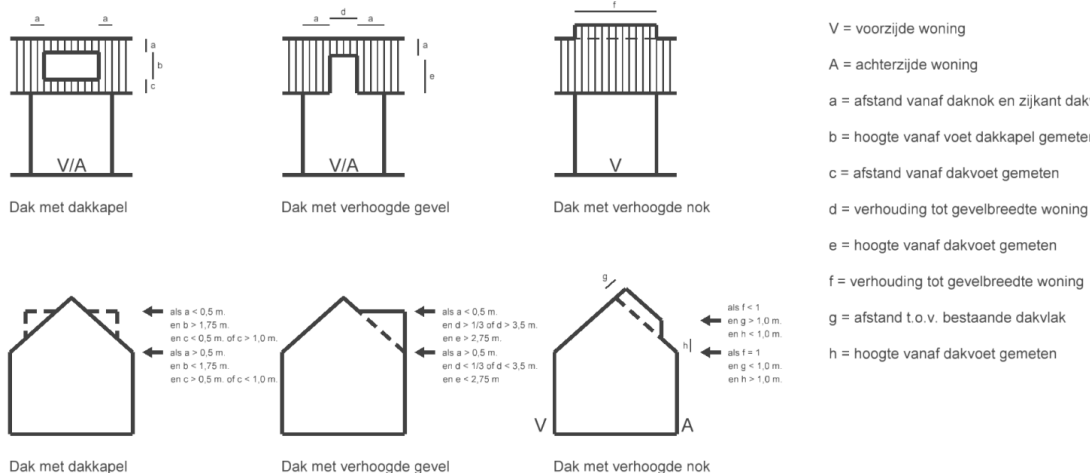


Platdak



Platdak met dakopbouw

### Uitbreidingen in het dakvlak



### Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

#### Artikel 3 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. Binnen de bestemming komen op enkele locaties afwijkende vormen van gebruik voor zoals onder andere een fitnessbedrijf, een praktijkruimte, een kinderdagverblijf. Deze afwijkende vormen van gebruik zijn door middel van aanduiding op de verbeelding opgenomen, in de regels is bepaald dat dit afwijkende gebruik ook is toegestaan.

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.

#### Artikel 4 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.

#### Artikel 5 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.

#### Artikel 6 Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkele bijzondere vormen van detailhandel, die vanwege de ruimtelijke uitstraling een grote invloed hebben op de omgeving, zijn expliciet aangeduid. Deze vormen van detailhandel zoals bouwmarkten en supermarkten zijn uitsluitend ter plaatse van de deze aanduidingen toegestaan. Binnen de bestemming zijn ondergeschikte vormen van horeca en dienstverlening, die ten dienste staan van de detailhandel toegestaan.

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.

#### Artikel 7 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.

#### Artikel 8 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. 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.

#### Artikel 9 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.

Enkele bijzondere vormen van maatschappelijke voorzieningen, die vanwege de ruimtelijke uitstraling een grote invloed hebben op de omgeving, zijn expliciet aangeduid. Deze vormen van maatschappelijke voorzieningen zoals begraafplaatsen, crematorium en religieuze voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de deze aanduidingen toegestaan.

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.

#### Artikel 10 Natuur

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bedoeld voor het instandhouden, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. Ter bescherming van de natuurwaarden zijn er geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan. Er zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

#### Artikel 11 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. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. 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.

Binnen het artikel komen verschillende functieaanduidingen voor. Ter plaatse van de deze aanduidingen gelden aanvullende regels. Ter plaatse van het Sportpark de Elskens zijn de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'groen' aangegeven. Deze gronden mogen vanwege de aanwezigheid van buisleidingen enkel gebruikt worden voor een parkeerterrein en voor groenvoorzieningen. Tevens is er een aanduiding "landschappelijke inpassing" opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding dienen de aanwezige voorzieningen landschappelijk ingepast te worden en instant te worden gehouden. Tot slot is ter plaatse van het honkbalveld de aanduiding 'specifieke vorm van sport - honkbal' opgenomen. Ter plaatse van het honkbalveld zijn lichtmasten tot een bouwhoogte van 25 meter toegestaan.

#### Artikel 12 Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen, groenvoorzieningen, inritten en parkeren behorende bij woningen. 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.

Kenmerkend aan de architectuur van woningen binnen plangebied is dat er verschillende aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen en overkappingen binnen de tuinbestemming zijn gelegen. De grootte en vormgeving van deze gebouwen variëren in grote mate. Deze bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 13 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.

#### Artikel 14 Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, oevervoorzieningen, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen, laad- en losplaatsen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 15 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 woonwagenstandplaatsen zijn de gronden bestemd voor woonwagenstandplaatsen. Ter plaatse van de aanduiding praktijkruimte zijn de gronden tevens bestemd voor een praktijkruimte.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan, indien geen aantal is aangegeven, is er slechts één woning toegestaan. 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 patiowoning), 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.

#### Artikel 16 Leiding - Olie

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse buisleiding voor het transport van koolwaterstoffen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de buisleiding. Voor het afwijken van de bouwregels voor een gebouw of bouwwerk ten dienste van de bestemming, is een omgevingsvergunning vereist.

#### Artikel 17 Leiding - Riool

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse rioolleidingen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de rioolleiding. Voor het afwijken van de bouwregels voor een gebouw of bouwwerk ten dienste van de bestemming, is een omgevingsvergunning vereist.

#### Artikel 18 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### Artikel 19 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 die en werkzaamheden die de groeiplaats van boom kunnen schaden een omgevingsvergunning vereist. De werkzaamheden hebben geen betrekking op het kappen van deze bomen, het kappen van bomen is in een afzonderlijke regeling buiten dit bestemmingsplan om geregeld.

#### Artikel 20 - Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is vooral van belang bij bestemmingen met bouwvlakken waar een lager bebouwingspercentage dan 100% is opgenomen. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

#### Artikel 21 - Algemene bouwregels

In dit artikel staat een aantal algemene bouwregels die voor alle functionele bestemmingen gelden. Soms komt het voor dat bestaande bebouwing niet correct is bestemd, bijvoorbeeld omdat de goot- en bouwhoogte in werkelijkheid hoger zijn dan op de verbeelding is aangegeven. In lid 1 is bepaald dat bebouwing die in overeenstemming met de verleende vergunning is gebouwd in dat geval is toegestaan en tevens mag worden vervangen of vernieuwd. Het tweede lid bevat een regeling die bepaald dat wanneer een maximale bouwhoogte ontbreekt, de bestaande bouwhoogte als maximale bouwhoogte dient te worden aangehouden. Lid 3 regelt dat niet overdekte zwembaden aansluitend bij woningen mogen worden gebouwd. Hierbij geldt dat deze op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van woning mogen worden gebouwd. In lid 4 is bepaald dat op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen aanwezig zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen mogen worden gebouwd, ook ondergrondse gebouwen zijn toegestaan tot een diepte van 3 meter. Eveneens

is het toegestaan om direct aansluitend in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken te bouwen. Lid 5 bevat een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van ondergrondse bouwwerken anders op andere locaties en met een afwijkende diepte zoals bepaald onder het vierde lid.

#### Artikel 22 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd welk gebruik in ieder geval verboden is in het gehele plangebied.

#### Artikel 23 - Algemene aanduidingsregels

Algemene aanduidingsregels hebben betrekking op aanduidingen die over verschillende bestemmingen kunnen vallen, zoals bijvoorbeeld hindercirkels, veiligheidszones of vrijwaringszones en overige zones.

De volgende algemene aanduidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

- geluidzone - industrie bedrijventerrein Weststad-Statendam
- veiligheidszone - buisleiding gas
  - Deze veiligheidszone is gelijk aan de zone invloedsgebied voor groepsrisico van de betreffende gasbuisleiding.
- veiligheidszone - buisleiding olie
  - deze veiligheidszone is gelijk aan de zone van het plaatsgebonden risico van de betreffende oliebuisleiding.
- veiligheidszone – plasbrandaandachtsgebied
  - deze veiligheidszone ligt op een afstand van 30 meter tot de A27.
- veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen A27
  - deze veiligheidszone ligt op een afstand van 355 meter tot de A27.
- vrijwaringszone – weg
  - deze vrijwaringszone ligt op een afstand van 50 meter tot de A27.
- overige zone – evenementen 5 (Arkendonk)
  - Deze zone geeft aan binnen welk gebied evenementen zijn toegestaan.

#### Artikel 24 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur een binnenplanse afwijking verleent voor ondergeschikte overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven maten. Deze regeling is opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

Het college kan ook een afwijking verlenen voor nutsvoorzieningen en openbare voorzieningen mits de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en het oppervlakte niet meer dan 50 m2 bedraagt.

#### Artikel 25 – Overige regels

In het eerste lid is bepaald dat voor zover in de regels naar wetten, verordeningen of enige andere algemene verbindende regeling wordt verwezen. Deze regelingen dienen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, tenzij dit in de bestemmingsregel anders is bepaald.

Het tweede lid bevat een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid voor auto's en fietsen, alsmede ruimte voor het laden en lossen. Hierdoor kan de gemeente een bouwplan en/of bij functiewijziging van gebouw en/of grondenafwijking bij de vergunningverlening toetsen aan het parkeerbeleid. De parkeernormen zelf zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het voordeel van een dynamische verwijzing is dat bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien het parkeerbeleid gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt.

#### Artikel 26 - Overgangsrecht

Hier wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden gehandhaafd of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

#### Artikel 27 - Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

## **6. 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 ontwerpbestemmingsplan 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.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 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.

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.

### **7.2 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 overleginstanties: Rijkswaterstaat, de provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De reacties hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Tevens is in het kader van de inspraakprocedure het voorontwerpbestemmingsplan voor de duur van 4 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

Na het vooroverleg en inspraak op het voorontwerp, en verwerking van de resultaten daarvan, is de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen en heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021. Gedurende deze ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021' 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:

- De regeling binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Olie' is aangescherpt t.b.v. de toelaatbaarheid (art. 13.3.2 Toelaatbaarheid).
- Er zijn enkele kleine ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

1. Geluidonderzoek Bestemmingsplan Dommelbergen 2021 (industrielawaai en evenementen), d.d. 31 augustus 2021;
2. Notitie externe veiligheid Bestemmingsplan Dommelbergen 2021, d.d. 31 augustus 2021;
3. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, d.d. 28 december 2021;
4. Standaardadvies Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2021, d.d. 18 februari 2021;
5. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021, d.d. 21 december 2021.