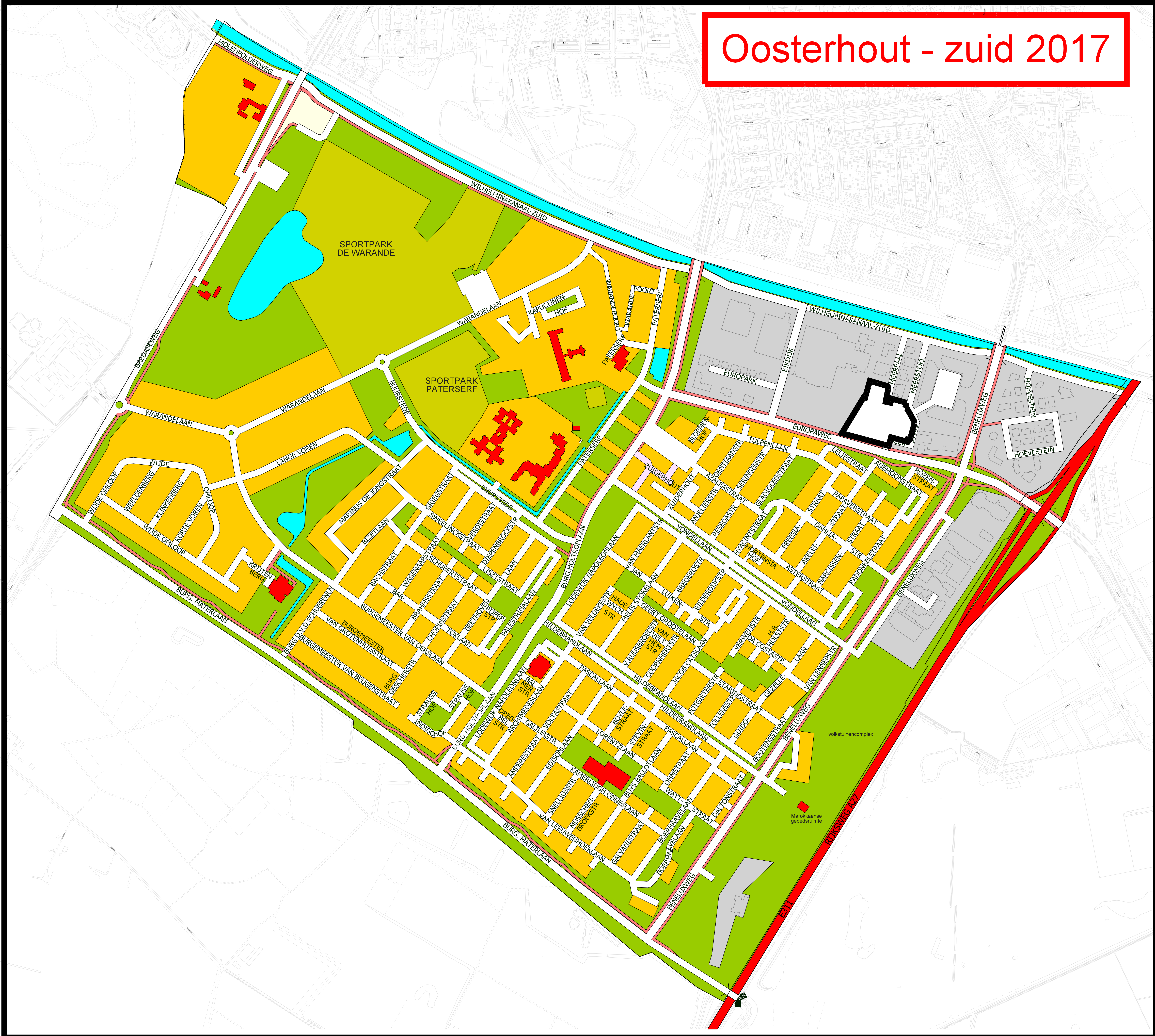


Oosterhout - zuid 2017



Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels
Bijlagen

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 16 mei 2017

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPoosterhzuid2017-VA01

TOELICHTING

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing.....	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Historische beschrijving.....	6
2.2	Structuur plangebied.....	7
3.	BELEID.....	14
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	14
3.1.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.2	Provinciaal beleid	15
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	18
3.2	Gemeentelijk beleid	18
4.	ONTWIKKELINGEN.....	28
5.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
5.1	Het juridische plan.....	30
5.2	Bestemmingen.....	30
6.	HANDHAAFBAARHEID	36
7.	UITVOERBAARHEID.....	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	39

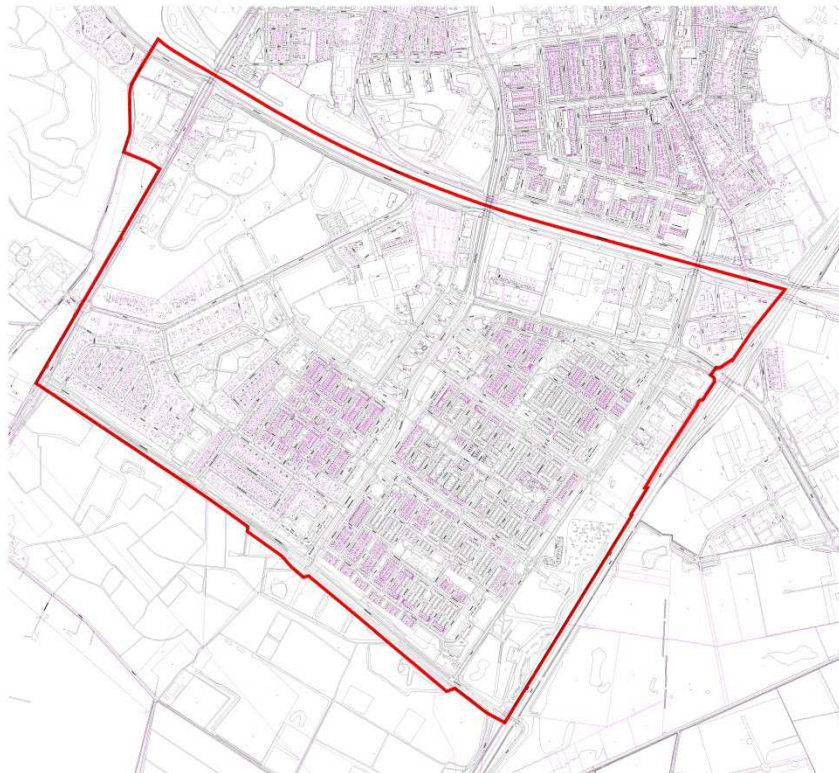
1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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

Hoofduitgangspunt hierbij is om het bestaande beleid van de diverse overheden, als verwoord in de nu nog geldende bestemmingsplannen, zoveel mogelijk als basis te hanteren. Dit beleid is vaak nog redelijk recent en zal de komende 10 jaren als planologische basis voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied fungeren. Uiteraard is sindsdien gewijzigd beleid, voor zover van toepassing, wel meegenomen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing



Plangebied Oosterhout-Zuid

Dit plangebied wordt globaal omsloten door de zuidzijde van de Burgemeester Materlaan, de Bredaseweg, de Oude Bredasebaan en het verlengde daarvan (inclusief het ten westen daarvan gelegen pompstation), het Wilhelminakanaal en de A27. Het grootste gedeelte van het gebied betreft woningbouw met bijbehorende voorzieningen (scholen, kerk/moskee en winkel). In het gebied bevindt zich het recreatieoord en sportpark De Warande met daaraan grenzend een cluster met voorzieningen op het gebied van zorg en onderwijs alsmede enkele kantoren. In het noordoosten grenst de woonwijk aan een bedrijventerrein met een meubelboulevard en aan het kantorenpark Hoevestein. Ten oosten van de woonwijk bevindt zich een showtuin (Floralia) en een volkstuintencomplex. De oppervlakte van het gebied bedraagt circa 300 ha.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Oosterhout-Zuid	26 juni 2007	27 maart 2008
Warandepoort	15 februari 2011	25 april 2012
Beneluxweg-Zuid	5 juli 2011	10 april 2013
Oosterhout-Zuid, herziening 1 (Vondellaan 13)	18 september 2012	8 november 2012
Warandepoort, herziening 1	18 december 2012	12 februari 2013
Oosterhout-Zuid, herziening 2 (sportpark de Warande)	26 maart 2013	24 mei 2013

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Tevens worden hierin eventuele nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen, worden in hoofdstuk 4 de planuitgangspunten hiervan beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen, die in een uitwaaiierend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. In de 19e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van de aanvankelijk open 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. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte industrialisatie mogelijk. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. 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 in onderhavig plangebied aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaierende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet

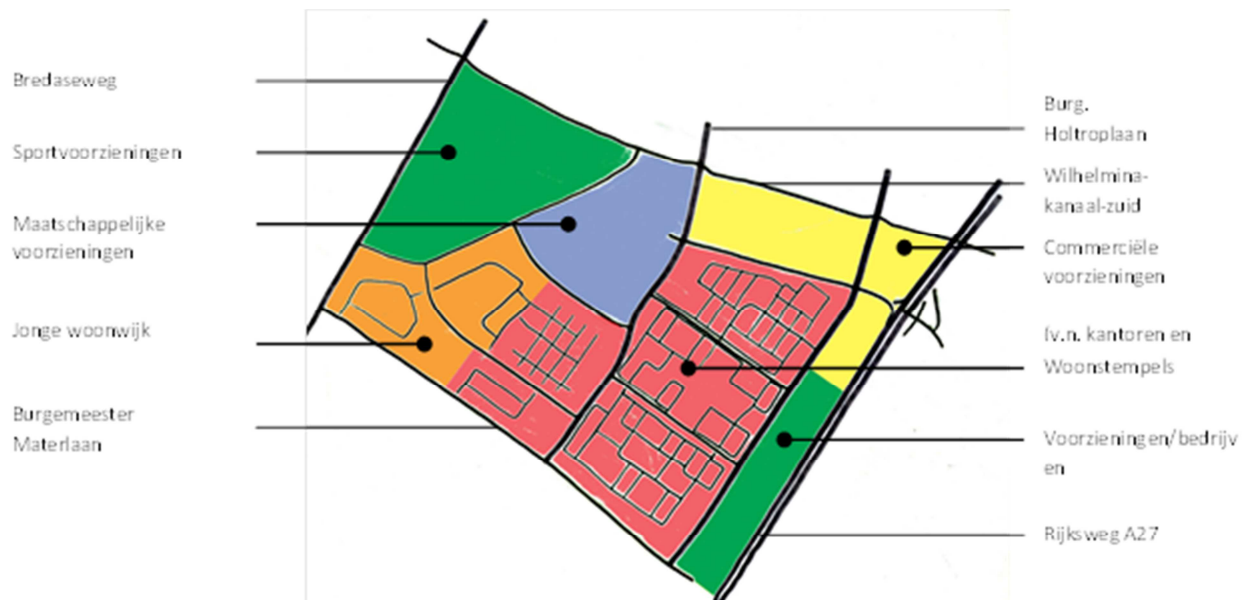
meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen.

2.2 Structuur plangebied

Bebouwd gebied



De bebouwing in de wijk Oosterheide heeft overwegend een woonfunctie. Nagenoeg het gehele noordwest kwadrant is ingericht met maatschappelijke en commerciële functies. De noord- en oostrand bevatten overwegend bedrijfsfuncties, alsmede kantoren en een moskee. Aan het Zuiderhout, relatief centraal in de wijk, in de oksel van de Burgemeester Holtropaan en de Vondellaan, ligt een winkelcentrum. Dit winkelcentrum heeft een verzorgingsfunctie voor de wijk zelf. Mede doordat er op het parkeerterrein ook een weekmarkt gehouden wordt, trekt het ook publiek van buiten Oosterheide. Naast de maatschappelijke voorzieningen in het noordwesten, zijn er verschillende voorzieningen verspreid in de wijk te vinden. Bedrijvigheid komt, behalve op de bedrijventerreinen eveneens incidenteel elders in het plangebied voor.



Op de kaart 'Functies bebouwd gebied' (bijlage bij de toelichting) zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- centrumdoeleinden;
- grootschalige detailhandel;
- detailhandelsdoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- horecadoeleinden;
- kantoordoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden;
- recreatieve doeleinden.

Wonen



De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op de functiekaart aangeduid. Binnen het grootste gedeelte van de wijk is weinig differentiatie in woningtypen aanwezig. Met name het gebied aan de oostzijde van de Burgemeester Holtroplaan bestaat het woningaanbod uit aaneen gebouwde en gestapelde woningen. De componistenbuurt kent eveneens veel aaneen gebouwde woningen, echter de woningdifferentiatie is hier groter. Aan de randen van deze buurt zijn bijzondere woningtypen gesitueerd, aan de oostzijde gestapelde woningbouw en aan de zuidzijde individuele kavels. De vrije en semi-vrije kavels in en om het gebied van de Wijde Omloop vormen een buurt op zich. Het grootste gedeelte van de woningen is vrijstaand (enkele geschakeld). Doordat het geheel omzoomd is met een groene mantel kent het weinig relatie met de omliggende woonbuurten.

Bedrijven/kantoren

In het plangebied is een aantal bedrijven (variërend in omvang) gevestigd. De grootste bedrijven staan tussen de Europaweg en het Wilhelminakanaal-zuid. Aan de Beneluxweg is naast een aantal bedrijven en kantoren ook een tankstation aanwezig dat gekoppeld is aan het aanwezige garagebedrijf. Een ander tankstation is gevestigd aan de noordzijde van de Europaweg, in tegenstelling tot het eerder genoemde tankstation is dit een tankstation dat wél lpg verkoopt. Aan de Warandelaan is nog een cluster met kantoorgebouwen aanwezig. Tenslotte is op twee plaatsen in het woongebied ten oosten van de Burgemeester Holtroplaan een tweetal gespreide garagebedrijven te vinden en is er aan de Lodewijk Napoleonlaan een kantoor gevestigd.

Horeca

Aan de randen van de wijk, buiten de woongebieden is een drietal horecagelegenheden te vinden. Bij de oprit naar de A27 zijn een McDonalds en een AC Restaurant gevestigd en te midden van de maatschappelijke en sportvoorzieningen in het noordwesten is 'Oud Oosterhout' en een chinees restaurant aanwezig. Bij de horecavestigingen is parkeergelegenheid aanwezig.

Grootschalige detailhandel en centrumvoorzieningen



Alle grootschalige detailhandelsvoorzieningen zijn op de bedrijventerreinen te vinden. De meest omvangrijke is de woonboulevard in het noordelijk deel van het plangebied. Te midden van de woongebieden is een cluster met meer kleinschalige detailhandelsvoorzieningen gesitueerd in het winkelcentrum. Hier maakt onder meer een supermarkt deel van uit. Het winkelcentrum heeft vooral een verzorgingsfunctie voor de wijk zelf.

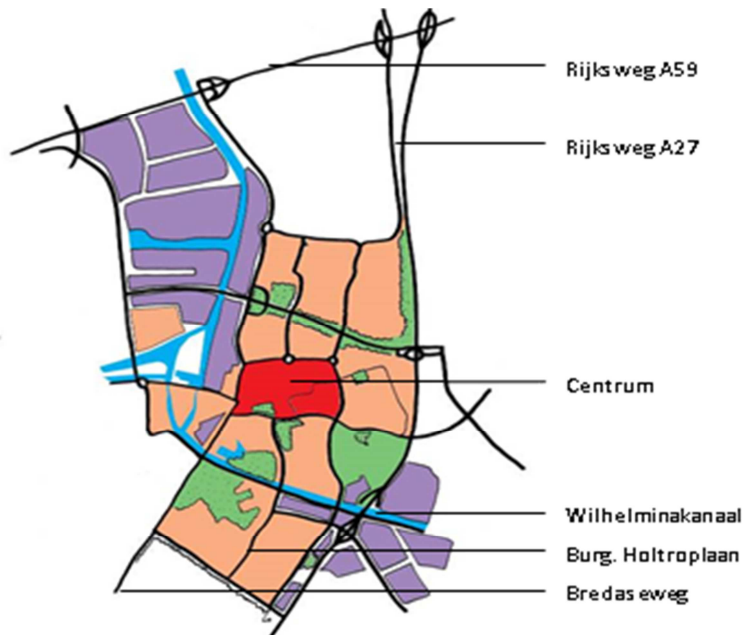
Maatschappelijke voorzieningen



Binnen het plangebied is een groot aantal verspreide maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Maatschappelijke voorzieningen zijn, behalve centraal in de wijk tevens aan de randen gesitueerd. Te midden van de woongebieden is een drietal basisscholen gevestigd (Beiaard, Menorah en Ontdekking). Daarnaast is er een aantal vestigingen van het voortgezet onderwijs en een school voor zeer moeilijk opvoedbare kinderen; de Lievenshove in de noordwesthoek gesitueerd. Tevens is aan de Griegstraat een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf gesitueerd en aan de Sweelinckstraat is activiteitscentrum gevestigd. Overige opvallende maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn het verpleeg- en verzorgtehuis in het hart van de wijk en een Marokkaanse moskee aan de oostrand van het plangebied. Recentelijk is zwembad de Warande gemoderniseerd (met o.a. een groot nieuw zwemcomplex) en hetzelfde geldt voor het sportcomplex van TSC. Tenslotte maakt ook het museum 'Oud Oosterhout' deel uit van het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in deze wijk.

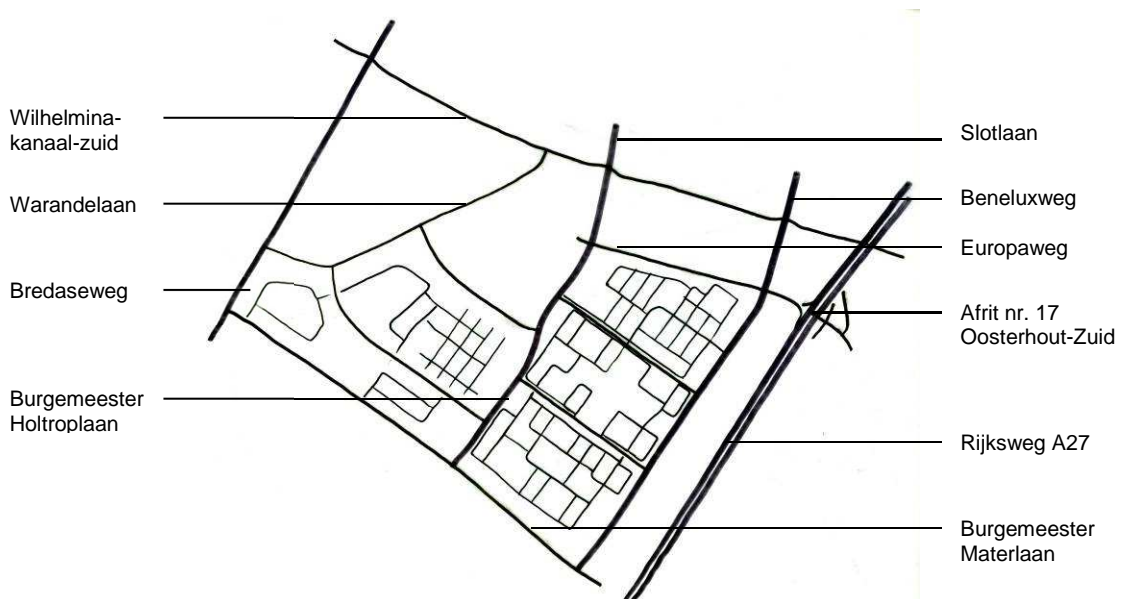
Onbebouwd gebied

Onder onbebouwd gebied wordt verstaan: alle verkeers- en groene ruimten in Oosterhout-Zuid. In deze paragraaf zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.



Verkeer

De wijk Oosterheide kent een zeer heldere infrastructurele opzet. De ontsluiting bestaat uit een rasterpatroon van doorgaande wegen dat door middel van een drietal bruggen met het centrum van Oosterhout verbonden wordt. Deze wegen zijn de Bredaseweg, Burgemeester Materlaan, Beneluxweg, Europaweg-Slotlaan en in mindere mate de weg Wilhelminakanaal-zuid. Aan de oostzijde van de wijk ligt de aansluiting op de A27 (Breda-Utrecht). De Bredaseweg aan de westzijde van de wijk vormt een directe verbinding tussen Teteringen/Breda en het centrum van Oosterhout. Deze straat vormt hiermee één van de lokale hoofdontsluitingen van Oosterhout. Verder heeft de wijk een enkele verbinding met Vrachelen, een woonwijk ten noordwesten van Oosterheide en via de Warandelaan een verbinding met het buitengebied.



Naast deze hoofdontsluitingswegen aan de randen van Oosterheide kennen de Warandelaan, Vondellaan en de Burgemeester Holtroplaan een stroomfunctie binnen de wijkstructuur. De buurtontsluitingswegen takken in een strak ritme aan op de wijkontsluitingswegen. Elke buurt heeft tenminste één aansluiting op deze hoofdroutes. De langzaam verkeersroutes zijn in veel gevallen gekoppeld aan de hoofdontsluitingswegen in de vorm van gescheiden fietspaden. Door enkele groenstructuren zijn eveneens langzaam verkeersroutes gelegd waardoor een snellere verbinding tussen de verschillende buurten ontstaat. De entrees tot de wijk en de hoofdwegenstructuur in Oosterheide zijn duidelijk herkenbaar. De inrichting van het profiel sluit goed aan op de functie van de weg. De doorgaande wegen hebben een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is. In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer' opgenomen. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden binnen deze bestemming. Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk fiets- en voetpaden aan te leggen.

Openbaar groen/speelplekken

Oosterheide is in drie karakteristieken in te delen. Het westelijk deel heeft een overwegend groen karakter. Dit komt niet alleen door de aanwezige sportvelden. Ook de grote hoeveelheid vrije kavels zorgt ervoor dat dit deel van de wijk een zeer groen en informeel karakter heeft. Voornamelijk de buurten ten oosten van de Burgemeester Holtroplaan hebben een zeer formeel en gestructureerd karakter. De opzet van de buurten hebben een zeer traditionele opzet; van elkaar gescheiden door groenstructuren waardoor de ontsluitingsstructuur loopt en elke buurt zijn eigen groenstructuur heeft. Aan de randen van de wijk zijn groenzones aanwezig die de wijk een besloten, groen karakter geven. Dit wordt versterkt door groenelementen in het omliggende buitengebied.

Vrijwel alle informele speelruimten liggen in de groene flanken van de wijk, langs de Burgemeester Materlaan en de Beneluxweg. Meer als speelruimte ingerichte groenelementen liggen in de diverse groengebieden en parken die in en tussen de verschillende buurten van Oosterheide zijn aangelegd. In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer' opgenomen. De gewenste groene inrichting kan plaatsvinden binnen deze bestemming. De bestaande groenelementen zijn positief en beschermend bestemd. Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk.

Structuur van de wijk

Oosterheide kan gekarakteriseerd worden als een typische woonwijk uit de jaren 60. Een rechthoekig stratenpatroon, gericht op een goede bereikbaarheid per auto. Royale wegprofielen met een strooksgewijze opzet (voetpad, parkeren, rijbaan, groen, voetpad), royale groenstructuren en scheiding van functies. Er is weinig differentiatie in de bebouwing. De bebouwing komt overwegend voor in grote dichtheden (grote kwantiteit om te voldoen aan de vraag in het kader van de wederopbouw): veel aaneengesloten en gestapelde bebouwing.

Bebouwing

Het gebied tussen de Burgemeester Holtroplaan en de Beneluxweg bestaat in hoofdzaak uit aaneen gebouwde woningen. Aan de randen van dit gebied is gestapelde woonbebouwing aanwezig in de vorm van galerijflats. De bebouwingsdichtheid in dit gebied is hoog. Afwisseling in dit gebied wordt gevormd door het voorzieningencluster rond het Zuiderhout, dat gedomineerd wordt door een supermarkt waarboven appartementen aanwezig zijn en een activiteitencentrum met bibliotheekfunctie. Tussen de Azaleastraat en de Europaweg is een cluster HAT-woningen te vinden waar veelal senioren wonen. Aan de randen van de wijk bestaat het woningaanbod vooral uit gestapelde woningbouw en een beperkt aantal voorzieningen.

In het zuidwestelijke deel van de wijk zijn meer geschakelde, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen te vinden, hoewel tussen de Marinus de Jongstraat, de Bartoklaan en de Palestrinalaan nog voornamelijk aaneen gebouwde woningen in een gelijksoortige

stempelvorm als de oostelijke buurten is toegepast. Ten zuiden van de Burgemeester van Oerslaan ligt een klein gebied met een aantal zeer lange bebouwingsstroken. Op de hoek van de Indigohof is een jong complex gerealiseerd tussen de bestaande gestapelde woningen aan de Strausshof. De overige woningen in het gebied bestaan voor het overgrote deel uit geschakelde en vrijstaande woningen.

De buurt Wijde Omloop bestaat vrijwel geheel uit vrijstaande woningen. Vooral het woongebied aan de Warandelaan en de Lange Voren is bijzonder groen en kan, door de bosrijke kavels met de grote voortuinen zelfs gekarakteriseerd worden als 'boswonen'. Er is verder een klein woongebied gerealiseerd aangehaakt op de Warandelaan, nabij het scholencomplex van het Sint Oelbert gymnasium. Deze woningen zijn allen in een zelfde architectuur uitgevoerd in een drietal woontypen, urban villa's, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Door het eenvormige kleurgebruik en de detaillering is er sprake van een grote samenhang in het gebied. Door de intern gerichte oriëntatie is de relatie met de omliggende gebieden zeer beperkt. Tot slot wordt het voormalige zwembad De Blikken sinds enige tijd gebruikt als multifunctioneel gebouw voor kunst met ruimte voor exposities, workshops, ateliers en flexplekken. In het plan Warandepoort komen ongeveer 100 woningen, welke grotendeels als huurappartementen en –woningen worden gerealiseerd.

Verkeers- en verblijfsruimten

De wijk Oosterheide ligt in een rechthoekig raam van wegen, die langs de rand lopen. Drie wegen zijn aan te merken als de hoofdverbindingswegen met het centrum van Oosterhout. Deze wegen zijn:

- in het westen de Beneluxweg: deze weg vormt de fysieke scheiding tussen de bedrijvzone en de woonwijken. De Beneluxweg loop parallel aan de Rijksweg A27 die de oostgrens van het plangebied vormt.
- langs de westrand van het plangebied loopt de Bredaseweg. Deze weg vormt een directe verbinding tussen Teteringen/Breda en het centrum van Oosterhout.
- De Burgemeester Holtroplaan heeft doordat het de verbinding vormt tussen de Slotlaan (met brug over het kanaal) en de dwarsverbinding tussen de eerder genoemde twee stroomwegen, eveneens het karakter van een hoofdverbindingsweg. De begeleiding van deze weg door de hoogbouw en de groengebieden geven deze route visueel een hogere categorie.

De dwarsverbanden tussen deze hoofdontsluitingswegen zijn van groot belang voor de buurtontsluiting. Al deze wegen sluiten aan op de Burgemeester Holtroplaan en op één van de twee andere hoofdontsluitingen. Veruit de belangrijkste van deze dwarsverbindingen is de Europaweg, deze vormt de verbinding met de Rijksweg A27.

Binnen het rechthoekige raamwerk van wegen liggen de woonstraten, voornamelijk in het oostelijk deel in een rechthoekig patroon. Aan de randen, met name in het zuiden, is er een beperkt aantal doodlopende straatjes in de vorm van hofjes.

Verbetering van de inrichting van de openbaar ruimte is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

Openbaar groen/speelplekken

Langs de buitenranden zijn royale groenstructuren aanwezig, met elk hun eigen kenmerken.

- Aan de oostzijde ligt een brede groenzone langs het talud van de A27. Langs de Beneluxweg ligt een aantal groene voorzieningen zoals de Showtuin Floralia en de volkstuinten. Aan de zuidzijde is het gebied tussen de Rijksweg en de Beneluxweg ingericht met grasvelden en hoge bomensingels. Ook zijn hier een Marokkaanse moskee en groot kantoorgebouw gevestigd.
- Aan de zuidzijde is het groen meer besloten van karakter. Doordat de Burgemeester Materlaan verhoogd op een talud ligt en de opgaande beplanting overgaat in de bosgebieden aan de zuidzijde van deze weg, heeft het groen hier een intiem karakter.
- Aan de westzijde ligt de Vrachelse Heide, een groot bos en heidegebied dat zich doorzet tot in het plangebied. Daarnaast is vooral de laanstructuur langs de historische Bredaseweg een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur in dit gebied.

De groene dooradering van de wijk is typisch voor jaren 60-wijken. De groenstructuren zijn haast allemaal met elkaar verbonden waardoor er een groen raamwerk ontstaat waarbinnen de woonblokken gestempeld zijn. In het westelijk deel van de wijk is deze structuur losgelaten en gaan het groen en de woonfunctie hand-in-hand.



De wijk zelf wordt doorkruist door drie routes met groene wegprofielen. Van noord naar zuid zijn dit de Bredaseweg, de Burgemeester Holtropaan en de Beneluxweg; de hoofdroutes. Maar vooral ook de Warandelaan en de Burgemeester Materlaan, de dwarsverbanden zijn zeer groene routes. Door hun brede, groene profielen onderscheiden deze straten zich van de overige straten in de wijk en vormen zij belangrijke herkenbare lijnen. De Warandelaan is daarnaast ook één van de weinige historische routes. De groene buitenranden dienen als een te handhaven en mogelijk te versterken kwaliteit te worden beschouwd. Ditzelfde geldt voor de groene routes door de wijk.

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermend bestemd. Dit geldt niet specifiek voor de groenzones op het bedrijventerrein Benelux. Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer' is een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. De kwaliteit van het groen kan niet worden geregeld in dit bestemmingsplan.

Water

Het gebied wordt van noord naar zuid doorkruist met een categorie A waterloop lopend vanaf het Wilhelminakanaal naar de A waterloop aan de zuidzijde van het plangebied. Ook liggen er diverse (retentie)vijvers.

3. BELEID

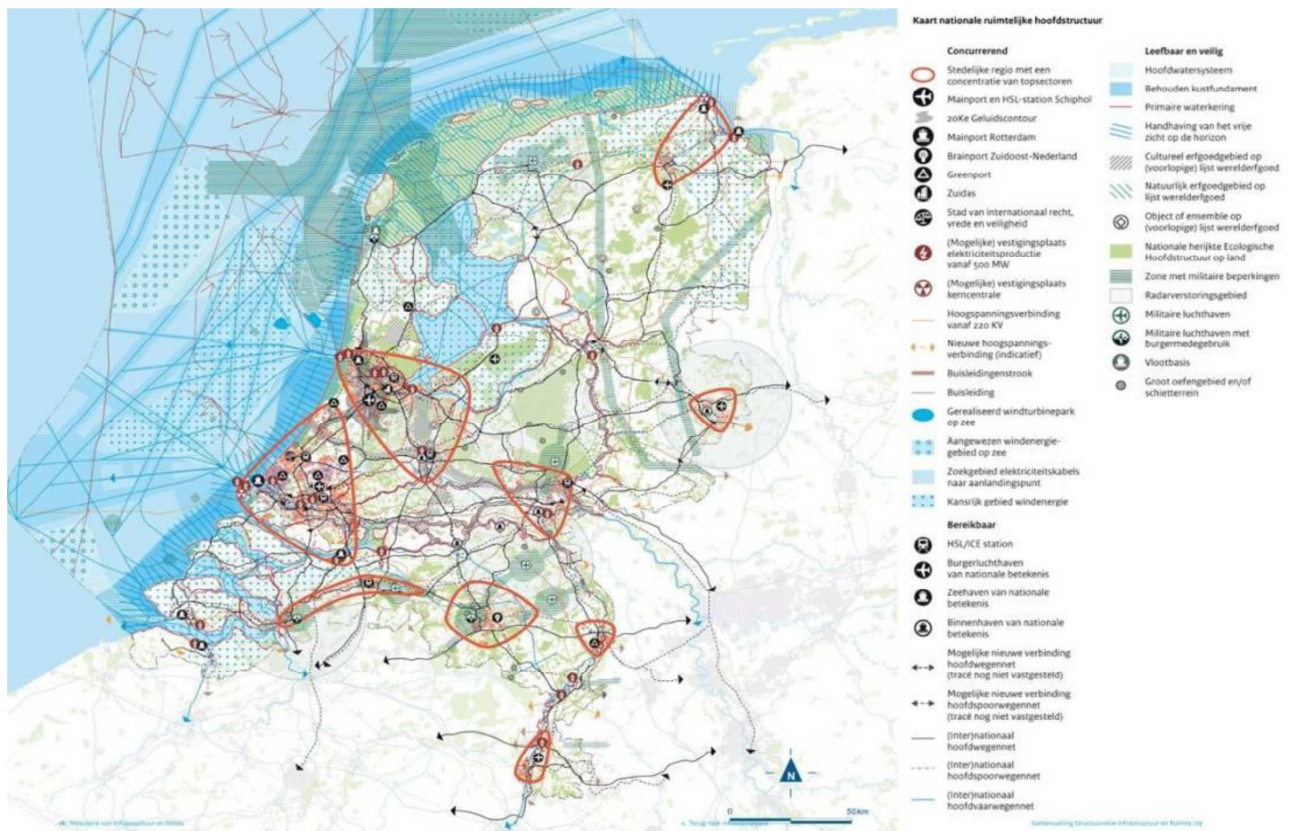
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaarheid
3. Leefbaarheid en veiligheid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

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

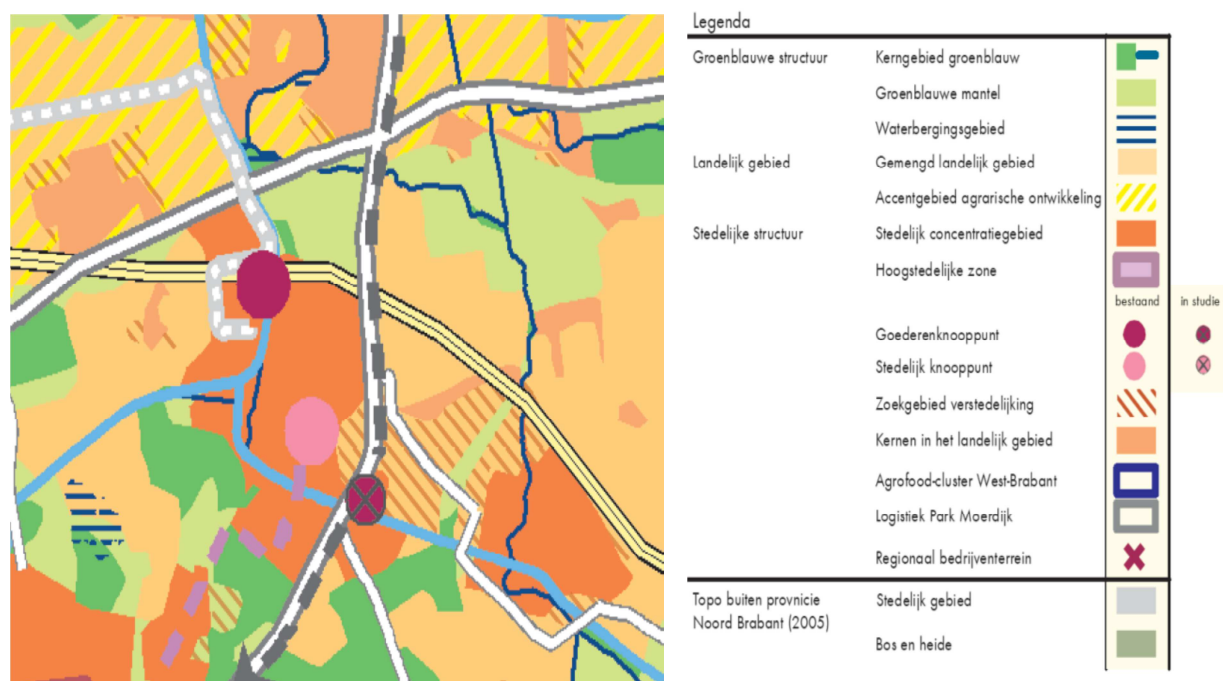
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

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

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

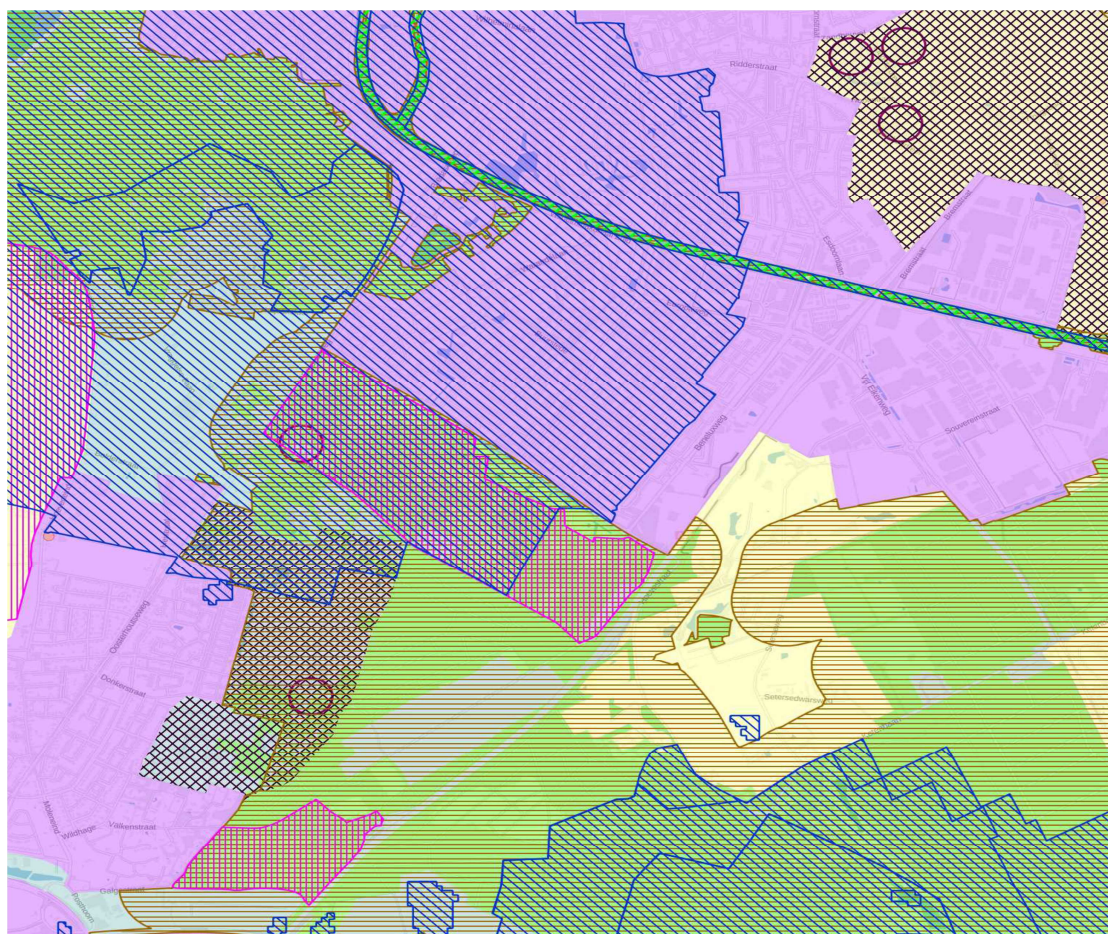


Uitsnede Structurenkaart

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

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

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



Uitsnede integrale plankaart verordening ruimte

In artikel 3 van de Verordening Ruimte wordt gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Artikel 4 beschrijft het bestaand stedelijk gebied en maakt hierbij onderscheid tussen het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen, moet de toelichting een verantwoording bevatten (Ladder voor duurzame verstedelijking). Het Natuur Netwerk Brabant wordt beschreven in artikel 5. In de artikelen 15 en 16 wordt tenslotte ingegaan op regels ten aanzien van het waterwingebied en waterbeschermingsgebied.

Aangezien er sprake is van een zogenaamd conserverend plan en hierin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen verantwoording in de toelichting opgenomen van het bepaalde in de artikelen 3 en 4.

Er is wel sprake van de aanwezigheid van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) in het plangebied (in het noordoostelijk deel van het plangebied, in sportpark de Warande). De aanwezigheid hiervan wordt beschermd door de toekenning van de bestemming Natuur aan de gronden die de aanduiding NNB hebben. Het oostelijk deel van het plangebied ligt zowel binnen het waterwingebied als het grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover gronden binnen deze gebieden zijn gelegen, is hieraan op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone – waterwingebied' resp. 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' toegekend en zijn hiervoor in de regels bepalingen opgenomen.

3.1.3 *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 en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, 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.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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



Kaart Structuurvisie Oosterhout

Wonen

In het coalitieakkoord 2014 – 2018 is aangegeven dat de Woonvisie wordt geactualiseerd. De aanleiding hiervoor is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *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.
4. *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.
5. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Verkeer

Mobiliteitsplan

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

aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

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

Stilstaan in de toekomst

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

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

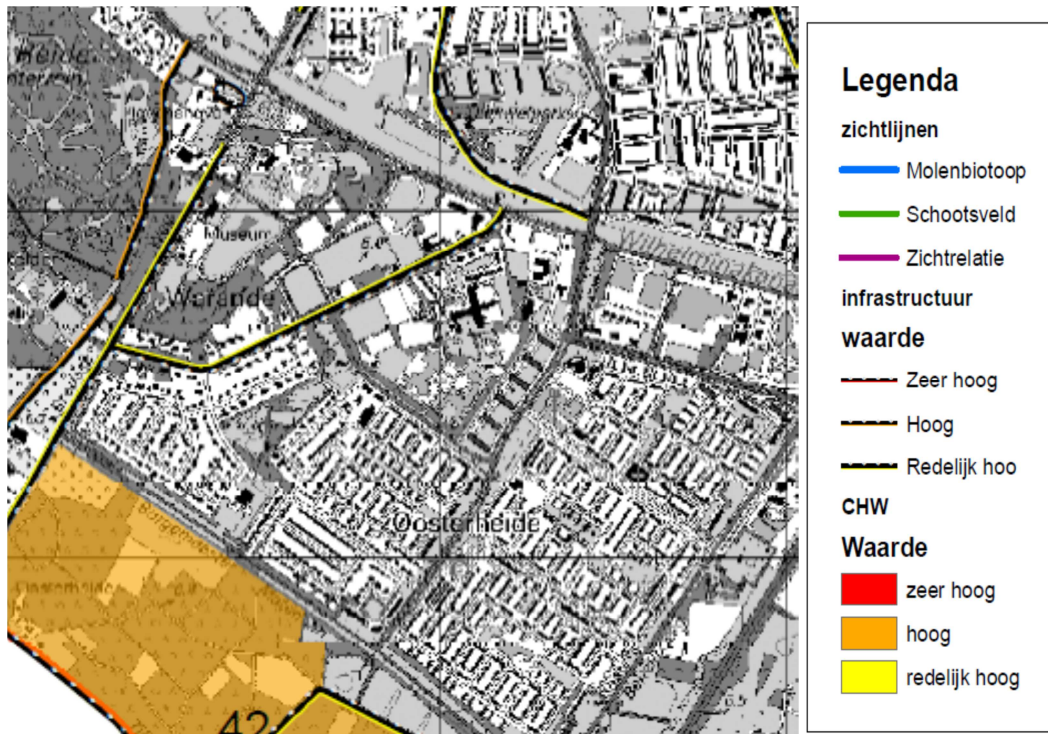
In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische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

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Uit voorgaand kaartbeeld blijkt dat de Warandelaan en Bredaseweg beide een redelijk hoge historisch-geografische waarde hebben, en de Oude Bredasebaan een hoge waarde heeft. In het plangebied komen enkele monumentale gebouwen (gemeentelijke monumenten) voor, hiervoor is een beschermende regeling opgenomen.

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

Ten oosten van de Oude Bredasebaan is enkele jaren terug de locatie teruggevonden van de Algemene Begraafplaats, die in de volksmond het 'Misdadigerskerkhof' werd genoemd. Ten behoeve van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle locatie is op de verbeelding de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.



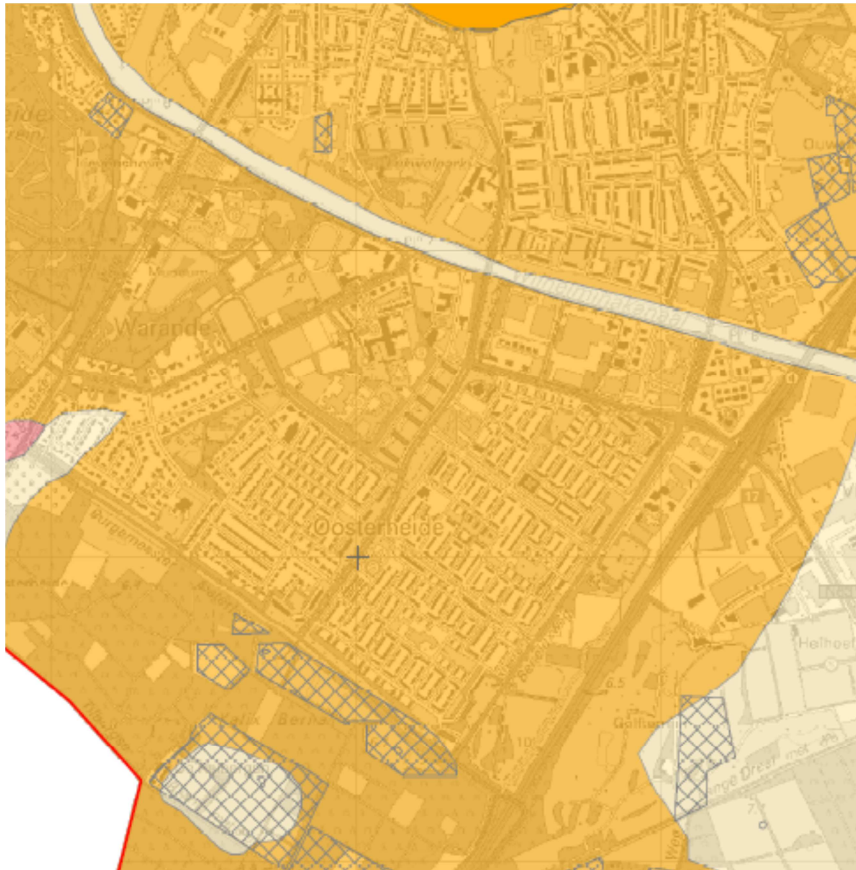
Uitsnede van Erfgoedkaart 2012 – kaartlaag Waardenkaart historische geografie

Erfgoedkaart

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

Ten behoeve van het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Het plangebied ligt voor het grootste deel in een zone met middelhoge archeologische verwachting. Dit houdt conform het gemeentelijk archeologiebeleid in dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische resten. Op de verbeelding is daartoe de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen.



Uitsnede van Erfgoedkaart 2012 – kaartlaag Archeologische beleidskaart

Water

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

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

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

Groen

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

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

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

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

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

Geluid

Een bestemmingsplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder. Daarom is een vereist geluidonderzoek uitgevoerd (Geluidonderzoek bestemmingsplan Oosterhout-Zuid d.d. 18 januari 2017). Dat heeft hoofdzakelijk betrekking op industrielawaai omdat er geen wijzigingen in het plan zijn opgenomen die getoetst moeten worden aan het (spoor)wegverkeerslawaai. Rond een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder moet een geluidzone zijn gelegen. In het plangebied is een gedeelte van de geluidzone vanwege industrieterrein Vijf Eiken gelegen omdat bij de eerste vaststelling van de geluidzone een gedeelte van het gebied als industrieterrein werd aangemerkt. Daarbij zijn toen voor een groot aantal woningen ten zuiden van de Europaweg hogere waarden vastgesteld van 55 dB(A).

Met de herziening van dit bestemmingsplan zijn in het gehele plangebied Oosterhout-Zuid geluidgezoneerde milieu-inrichtingen uitgesloten. Tevens is de huidige geluidzone gewijzigd en zodanig in oostelijke richting geschoven dat na de wijziging alle woningen buiten de geluidzone zijn gelegen. De zone verloopt dan ongeveer over de Beneluxweg en Tilburgseweg en sluit in het noorden aan op de geluidzone in het Bestemmingsplan Slotjes en aan de zuidkant op de bestaande geluidzone in het plangebied. Omdat de woningen buiten de geluidzone zijn gelegen vervallen alle hiervoor genoemde hogere waarden van rechtswege.

Uit het onderzoek blijkt dat op het nieuwe gedeelte van de geluidzone de grenswaarde van 50 dB(A) vanwege de inrichtingen op het industrieterrein niet wordt overschreden. Tevens blijkt dat de inrichtingen niet extra worden belemmerd vanwege woningen aan de Schellingstraat en het gedeelte van de huidige zone dat ongewijzigd blijft. De wijzigingen voldoen aan de Wet geluidhinder.

Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied vanwege de geluidbronnen. Gelet op de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat de geluidbelastingen op de woningen, mede gelet op de belangen van de woningbouw en gegeven enkele drukke noodzakelijke ontsluitingswegen aanvaardbaar is.

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. Dat is het geval, en dat is hieronder toegelicht.

Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, (grote) winkels en kantoren. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, beschreven in de Notitie externe veiligheid bij Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid (Integrale herziening) d.d. 15 december 2016 (verder: Notitie).

In het plangebied zelf zijn de volgende risicobronnen toegelaten:

- a. Tankstation met lpg (ondergrondse tank, afleverzuilen en vulpunt) aan Europaweg 15a;
- b. Rijksweg A27 met vervoer gevaarlijke stoffen (gedeeltelijk in plangebied);
- c. Wilhelminakanaal met vervoer gevaarlijke stoffen (gedeeltelijk in plangebied);
- d. Recreatieoord Warande met opslag van vloeibare zuiveringsstoffen opslagtanks.

Voor het overige zijn er geen voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten in het plangebied toegelaten. Dat wordt geborgd in de Regels en de Verbeelding. Direct naast het plangebied zijn de volgende risicobronnen toegelaten die van invloed zijn op het plangebied: buisleiding voor het transport van aardgas onder hoge druk. Voor het overige zijn de buiten het plangebied gelegen risicobronnen niet van invloed op het plangebied. Dat sluit niet uit dat in het geval van een calamiteit de negatieve effecten daarvan merkbaar zijn in het plangebied.

Uit de Notitie blijkt dat de huidige planologische regeling voor het lpg-tankstation niet (meer) voldoet. Met de nieuwe regeling is voor het lpg-tankstation op de Verbeelding een gebied aangewezen waarbinnen lpg-voerende delen aanwezig mogen zijn (lpg-tank, -vulpunt en -afleverzuilen). Daarmee wordt tevens voldaan aan de wettelijke (grootste) afstand voor het plaatsgebonden risico (35 m v.a. vulpunt lpg-tank) tot kwetsbare objecten (b.v. winkels). De Regels laten een kwetsbaar object binnen die afstand niet toe. Er wordt niet voldaan aan de(zelfde) afstand tot beperkt kwetsbare objecten. Dit wordt aanvaardbaar geacht gelet op het feit dat:

- het hier een bestaande situatie betreft en het geringe aantal personen buiten de inrichting en binnen 35 m van het lpg-vulpunt en
- dat binnen de inrichting veiligheidsmaatregelen worden getroffen (o.a. thermische coating tankwagen).

Op de Rijksweg A27 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer in tankwagens wordt als een risicobron beschouwd. Dat kunnen zowel (zeer) licht ontvlambare stoffen als giftige stoffen zijn. Er wordt voldaan aan de afstand voor het plaatsgebonden risico omdat die nul meter bedraagt. Er wordt ook voldaan aan het plasbrandaandachtsgebied van 30 m omdat daarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen. Er is ook geen nieuw (gebruik van een) kwetsbaar object toegelaten.

Over het Wilhelminakanaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de geldende regels is gebleken dat er geen plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied van toepassing is.

Buiten het plangebied aan de noordoostzijde is een buisleiding voor vervoer van aardgas gelegen. Er is sprake van een buisleiding indien er in beginsel relevante risico's aan zijn verbonden. Voor de buisleiding geldt ter plaatse geen afstand voor het plaatsgebonden risico en geen plasbrandaandachtsgebied.

Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van het lpg-tankstation, de Rijksweg en de buisleiding. Voor het Wilhelminakanaal geldt dat uit de toelichting op het Basisnet water blijkt dat groepsrisico niet relevant is.

Voor het groepsrisico geldt geen wettelijke norm. Wel is in de wet aangewezen gevallen een verantwoording van het groepsrisico vereist. Tevens is het vastgestelde beleid externe veiligheid van de gemeente Oosterhout van toepassing.

Het groepsrisico vanwege het lpg-tankstation is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Bouwmarkt aan de Europaweg/Meerstoel berekend. Daaruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde ruimschoots wordt overschreden als gevolg van de woningen, bedrijven en winkels. Daarin is echter de huidige wettelijke regeling niet meegenomen, waarin is bepaald dat de lpg-tankwagens binnen de inrichting moeten zijn voorzien van een thermische coating. Daarmee wordt het groepsrisico ruim 5 keer zo laag. Desondanks wordt dan nog de oriëntatiewaarde overschreden. Omdat met deze integrale herziening er geen wijziging van het groepsrisico (lees: personendichtheid) aan de orde is wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid. Binnen het invloedsgebied is geen nieuw (gebruik van een) kwetsbaar object toegelaten. Aan de zorg van de Veiligheidsregio in een recent advies inzake de Bouwmarkt is hiermee gedeeltelijk tegemoet gekomen.

Voor het groepsrisico vanwege de Rijksweg A27 is het transport van stoffen van stofgroep GF3 bepalend. Daaronder valt bijvoorbeeld: lpg. Het invloedsgebied daarvan bedraagt 355 m. Binnen dat gebied zijn veel kantoren, winkels, bedrijven en woningen gelegen (Meerstoel, Hoeverstein, Beneluxweg). Uit berekeningen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van de kantorenlocatie Beneluxweg is indertijd gebleken dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico vanwege de Rijksweg A27 niet wordt overschreden. Het huidige plan heeft geen relevante wijziging van het groepsrisico toe gevolg. De invloed van giftige stoffen vanwege de Rijksweg A27 kan tot ruim 800 m rijken. De bestrijding van een calamiteit zal meestal dicht bij de bron plaatsvinden. Vanwege de aard van het scenario en de bestaande bebouwde situatie en de bereikbaarheid is het niet nodig om speciale regels op te nemen.

Voor het groepsrisico vanwege de buisleiding (aardgas), net buiten het plangebied, geldt dat het plan geen wijziging van het groepsrisico tot gevolg heeft in het invloedsgebied van 100 m. Binnen het gebied zijn vooral enkele kantoren van Hoeverstein gelegen. Een specifiek onderzoek is niet nodig. Wel is bekend dat, gelet op de aard van het risico en het feit dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet zal worden overschreden. Binnen het invloedsgebied is geen nieuw (gebruik van een) kwetsbaar object toegelaten.

Uit het recente advies betreffende de Bouwmarkt wordt o.a. aanbevolen om functies voor minder zelfredzame personen te voorkomen of te verminderen. Dergelijke personen kunnen in het geval van een calamiteit beperkt zijn in het zelfstandig vluchten. Dat zijn bijvoorbeeld: kinderen of personen die zorg nodig hebben. Dat advies had betrekking op lpg bij het tankstation.

Zoals hiervoor is aangegeven is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van drie bronnen waar (zeer) licht ontvlambaar gas bij betrokken is: het lpg-tankstation, de Rijksweg (GF3) en de buisleiding (aardgas). Gelet op de aard van scenario's (explosie en fakkelbrand) en de overeenkomsten, borgen de Regels dat in het geval van nieuwe functies/objecten:

- er binnen het invloedsgebied daarvan geen functies worden toegelaten of gebruikt waar minder zelfredzame personen regelmatig verblijven.

Op het Recreatieoord Warande is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Er geldt geen plaatsgebonden risicoafstand. De aanwezigheid van de gevaarlijke stoffen sluit echter een calamiteit niet uit. Er kunnen giftige stoffen vrijkomen indien bij het vullen van de opslagtanks de stoffen voortijdig vermengd raken. De hoeveelheid stoffen is in de vergunning beperkt. De kans op een dergelijk ongeval is beperkt. De bestrijding aan de bron (effectvermindering) is goed mogelijk.

Voor de hiervoor besproken risicobronnen geldt dat een goede bereikbaarheid en bestrijding mogelijk is. Tevens is de evacuatie van personen, ondanks de relatief hoge personendichtheden, voldoende mogelijk. Tevens zal aandacht worden besteed aan de risicocommunicatie in het gebied.

De conclusie is dat de integrale herziening van het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor risicobedrijven, voldoet aan het wettelijk kader en gemeentelijk beleid, en dat het externe veiligheidsniveau niet zal verslechteren, maar aanvaardbaar blijft.

Milieu en duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag 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. Er blijven wel welstandseisen gelden indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

4. ONTWIKKELINGEN

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

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

- Uitbreiding parkeerterrein Marokkaanse moskee aan de Beneluxweg
- Uitbreiding van de tandartspraktijk aan de Hildebrandlaan 3 en 5

Uitbreiding parkeerterrein Marokkaanse moskee Beneluxweg

Eind 2009 is de Marokkaanse moskee Almohsinin aan de Beneluxweg in gebruik genomen. Gebleken is dat er op hoogtijdagen (vrijdagen en zaterdagen, tijdens de ramadan en andere Islamitische feestdagen) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe nabijheid van de moskee. Het bestuur van de moskee heeft om die reden verzocht extra gemeentegrond in de directe nabijheid van de moskee aan te mogen kopen. Het bestuur van de moskee is van plan om het hele terrein rondom de moskee opnieuw in te richten en ook de bestaande parkeerplaatsen anders vorm te geven. In plaats van de bestaande 48 parkeerplaatsen zullen er in de toekomst ruim 100 parkeerplaatsen voor auto's zijn. Daarnaast is er een fietsenstalling.

Doelstelling is dat de Marokkaanse moskee nabij de Beneluxweg goed bereikbaar is voor de bezoekers van de moskee. Daarnaast dient voorkomen te worden dat er wordt geparkeerd in de berm en/of dat de naastgelegen omgeving (met name de wijk Oosterheide) parkeeroverlast ondervindt van de bezoekers van de moskee.

De voor de moskee geldende bestemming 'maatschappelijk' is ten behoeve van deze uitbreiding vergroot en via een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de inrichting van het perceel grond waar de uitbreiding wordt gerealiseerd, aansluit bij de groene omgeving rondom de moskee.

Uitbreiding tandartspraktijk Hildebrandlaan

Reeds ruim 46 jaar is op het adres Hildebrandlaan 5 een tandartspraktijk gevestigd. Om een aantal redenen is de wens/ noodzaak ontstaan om de tandartspraktijk uit te breiden:

- Tandheelkundige zorg is de laatste decennia sterk veranderd. Als gevolg van het gewijzigde vergoedingen systeem vraagt de huidige zorg om een flexibele manier van werken. Hiervoor zijn meerdere behandelkamers voor één tandarts noodzakelijk.
- Het patiëntenbestand vergrijsd. De bestaande behandelkamers zijn gevestigd op de verdieping en moeilijk tot niet meer bereikbaar voor steeds meer patiënten. Een aantal patiënten heeft om die reden de praktijk moeten verlaten.
- ISO-certificering vraagt om een 'rolstoelproof' praktijk. Met het oog op de vergrijzing beveelt de beroepsvereniging KNMT nadrukkelijk het seniorproof zijn van praktijken aan.

Als gevolg hiervan is de noodzaak ontstaan om ook op de begane grond van de woningen Hildebrandlaan 3 en 5 behandelkamers te realiseren. Hiervoor is een plan gemaakt dat op een aantal ondergeschikte punten in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het pand Hildebrandlaan 3, dat tot voor kort in zijn geheel in gebruik was als psychologenpraktijk, krijgt op de verdiepingen weer een woonfunctie. Verder blijft de mogelijkheid tot wonen op de 2^e verdieping van het pand Hildebrandlaan 5 gehandhaafd.

Op basis van de parkeernormen (2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per behandelkamer) zijn er 8,4 tot 10,4 parkeerplaatsen nodig. Na de reconstructie van de Hildebrandlaan is er een (theoretisch) tekort aanwezig van 2,4 tot 4,4 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de weg, binnen een afstand van 100 meter, is de parkeervoorziening van sporthal Oosterheide gelegen. Volgens parkeerrichtlijnen is een afstand van 100 meter tussen een voorziening van gezondheidszorg en een parkeervoorziening acceptabel. Deze parkeervoorziening (welke met name in de avonden wordt benut) beschikt over ongeveer 50 parkeerplaatsen. Hiermee is er ruim voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van de tandartspraktijk, ook na uitbreiding naar 4 behandelkamers. De uitbreiding van de praktijk met 2 extra behandelkamers leidt niet tot een grotere parkeerdruk. Door een efficiëntere bedrijfsvoering worden wachttijden korter. En zullen er dus zeker niet meer patiënten in de praktijk aanwezig zijn. De wachtruimte wordt in dit uitbreidingsplan dan ook niet vergroot. Een meer uitgebreide onderbouwing van dit plan maakt onderdeel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan.

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 maart 2016 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

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

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

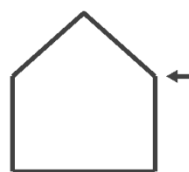
Flexibiliteitsregels

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

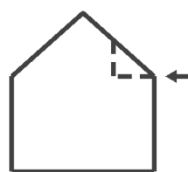
Bepalen goothoogte

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

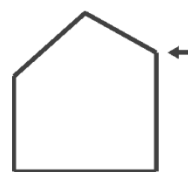
Dakvormen



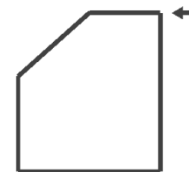
Zadeldak



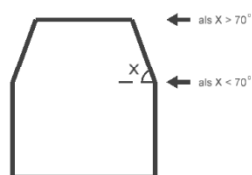
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



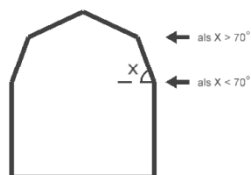
Zadeldak asymmetrisch



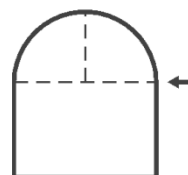
Zadeldak gecombineerd



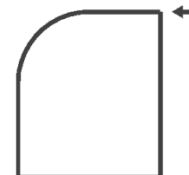
Schilddak afgetopt



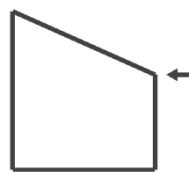
Mansardedak



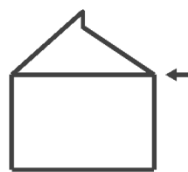
Gebogen dak



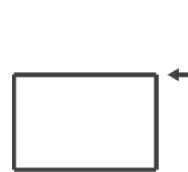
Gebogen dak gecombineerd



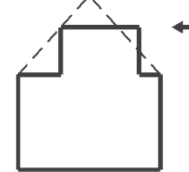
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

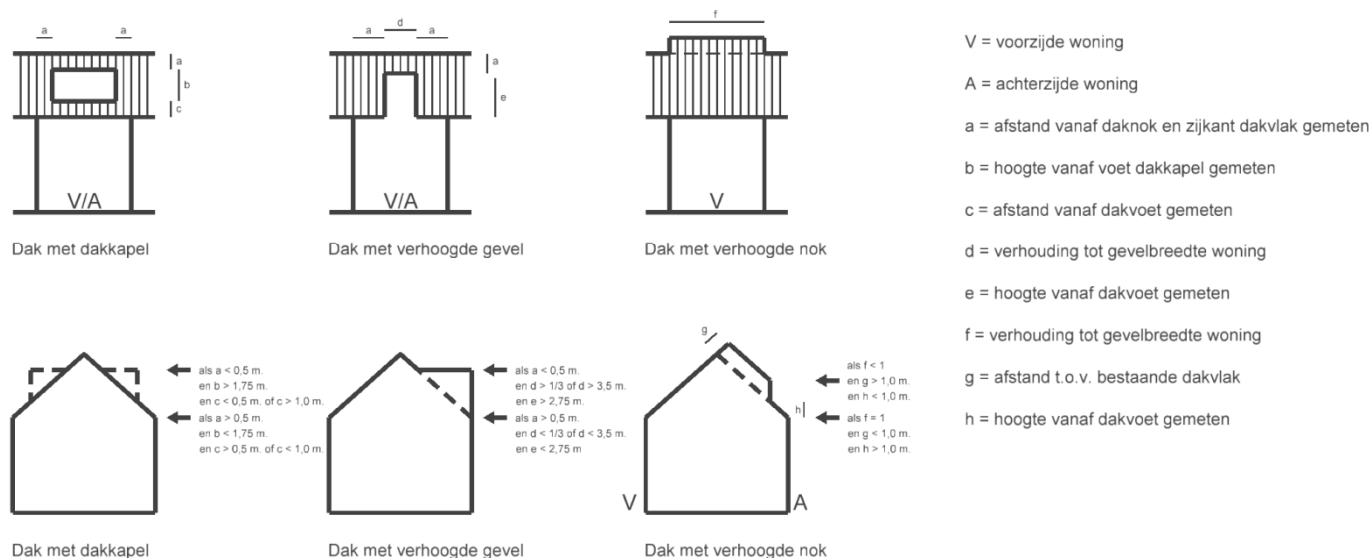


Platdak



Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2 tot en met 4.2, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, ongeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3 en maatschappelijke voorzieningen (in alle gevallen op de begane grond), wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ongeschikte 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.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen

moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, schuilgelegenheden, vlonders en steigers, en voor evenementen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een horecabedrijf in categorie 4 toe te staan.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren, dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Natuur

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

Recreatie

De tot 'Recreatie' bestemde gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen, aan verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, terrassen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, evenementen,

en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen, aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, extensief recreatief medegebruik, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

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

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', groen-, nuts- en speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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. Indien het voornemen bestaat een laad- en loskade te realiseren zal vroegtijdig in contact wordt getreden met Rijkswaterstaat, zodat getoetst kan worden aan het nautisch en vaarwegbelang

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel is één woning toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen waar gestapelde woningen aanwezig zijn. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aan-een, aaneen gebouwd of gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en kan aangeduid zijn waar blinde of dove gevels uitgevoerd moeten worden. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Monumentale bomen

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

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 ontwerp-bestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen directe nieuwe bouw mogelijkheden. 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 provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 14 juli 2016 gereageerd. Hierin is verzocht in de toelichting te verwijzen naar het actuele beleid van het waterschap. Daarnaast wordt gevraagd een waterparagraaf op te nemen in de beschrijving van het plangebied. Ten aanzien van de uitbreiding van de parkeerruimte bij de Marokkaanse moskee wordt gesteld dat er compenserende maatregelen genomen moeten worden, als de oppervlakte hiervan groter is dan 2.000 m². Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 3.1. van de toelichting aangepast conform het verzoek van het waterschap. Hetzelfde geldt voor het opnemen van de waterparagraaf. Ten aanzien van de parkeerruimte bij de moskee, is het zo dat de oppervlakte hiervan kleiner is dan 2.000 m² (1.483 m²). Overigens geldt zowel voor de bouw van deze moskee als de gewenste uitbreiding van de parkeerruimte, dat men verplicht is regenwater te infiltreren. Hiertoe moet worden aangesloten op een sloot welke langs de weg is gelegen.

Ten aanzien van de voorbereiding op een ramp en de evacuatie van personen is advies gevraagd aan het Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Uit het advies blijkt het volgende: Aan de adviezen wordt invulling gegeven als volgt:

Ook heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2016' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er 2 schriftelijke reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2016' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in het genoemde eindverslag zijn opgenomen.

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

- Aan de langzaam verkeersverbinding tussen het plangebied Warandepoort en het Kapucijnenhof wordt de bestemming Groen toegekend.

Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017. Tijdens deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen. Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Er zijn bepalingen aangepast met betrekking tot de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone weg” .
- Er is een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone vaarweg” opgenomen in het bestemmingsplan.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding “langzaam verkeersverbinding” aangebracht binnen de bestemming “Groen” ter plaatse van geplande verbinding tussen het plangebied Warandepoort en de Kapucijnenhof.
- Voor het Wilhelminakanaal is de functieaanduiding “ecologische verbindingszone (evz)” opgenomen op de verbeelding.
- Er zijn enkele kleine ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING