



gemeente **Oosterhout**

Bestemmingsplan Strijen 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 23 januari 2018

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPstrijen2017-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

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
2.2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering.....	7
2.2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering.....	12
3.	BELEID.....	15
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	15
3.1.1	Rijksbeleid	15
3.1.2	Provinciaal beleid.....	17
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	19
3.2	Gemeentelijk beleid	20
3.2.1	Structuurvisie.....	20
3.2.2	Wonen	21
3.2.3	Verkeer	21
3.2.4	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.2.5	Water	22
3.2.6	Groen.....	23
3.2.7	Milieu en duurzaamheid	23
3.2.8	Welstandsnota.....	24
4.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	25
4.1	Het juridische plan	25
4.2	Bestemmingen.....	25
5.	HANDHAAFBAARHEID	30
6.	UITVOERBAARHEID	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3	Vaststellingsprocedure	31

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.

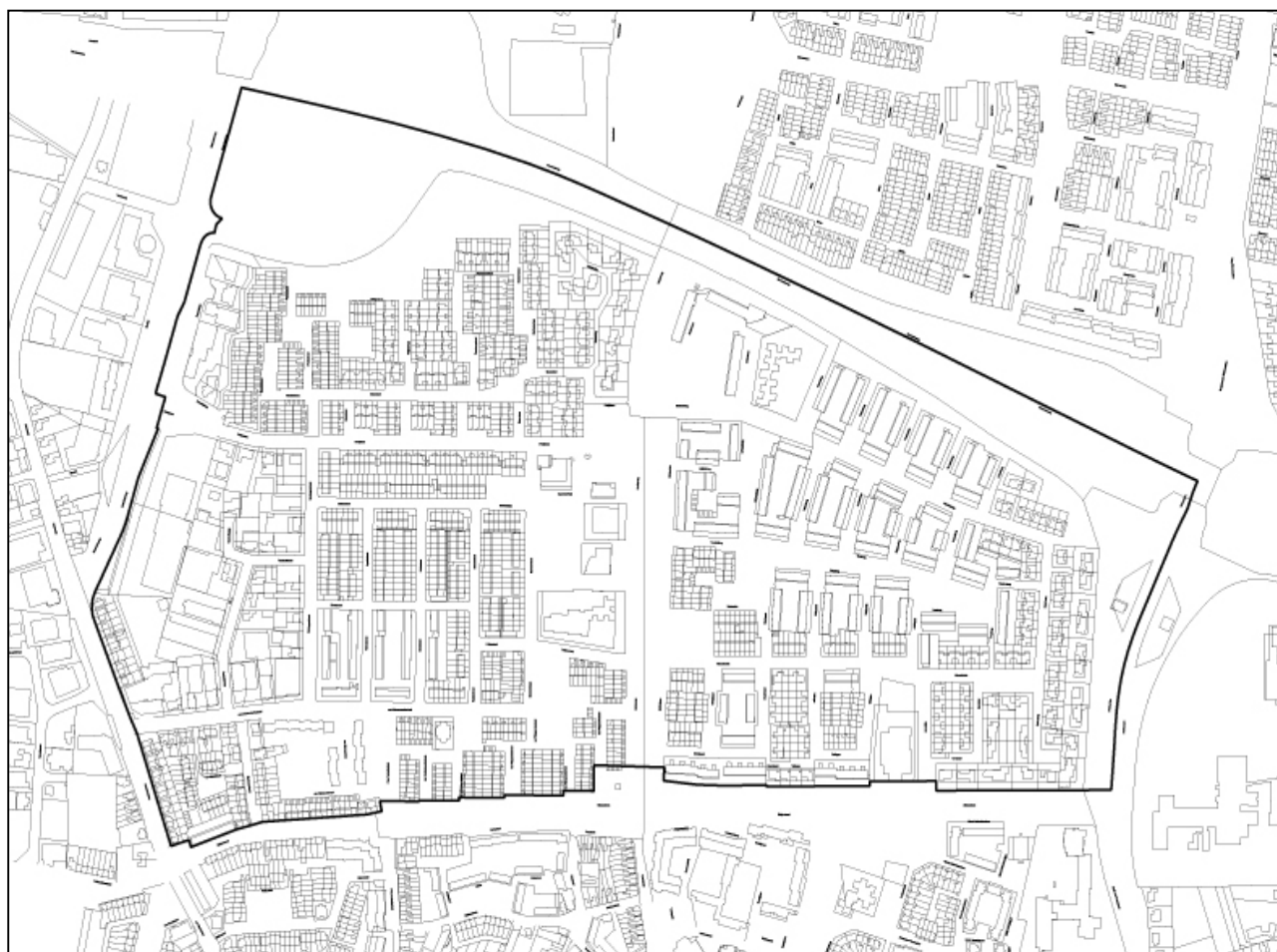
Hoofduitgangspunt hierbij is om het bestaande beleid van de diverse overheden, als verwoord in de nu nog geldende bestemmingsplannen, zoveel mogelijk als basis te hanteren. Dit beleid is vaak nog redelijk recent en zal de komende 10 jaren als planologische basis voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied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

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

De wijk Strijen wordt omsloten door de Bovensteweg aan de noordzijde, de Statendamweg aan de westzijde, de Pasteurlaan aan de oostzijde en de Strijenstraat aan de zuidzijde.

Het grootste gedeelte van het gebied bestaat uit woningbouw. Hiernaast zijn er diverse voorzieningen aanwezig: maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen en een wijkcentrum), detailhandel en bedrijvigheid. De wijk Strijen bestaat uit twee buurten: Vogelbuurt en Kastelenbuurt. De buurten worden gescheiden door de Hoofseweg. Centraal in de wijk ligt detailhandel geclusterd met enkele maatschappelijke voorzieningen. Bedrijvigheid is geclusterd in het westelijk deel van de wijk.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 78 hectare.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad
Strijen	11 december 2007
Strijen, 1e herziening (herontwikkeling locatie Torenschouw, Sterkenburg 11-13)	20 april 2010
Nijenrode	22 maart 2011
Strijen, Herziening 1 (Patrijslaan, gedeelte Hamo-terrein)	27 maart 2012

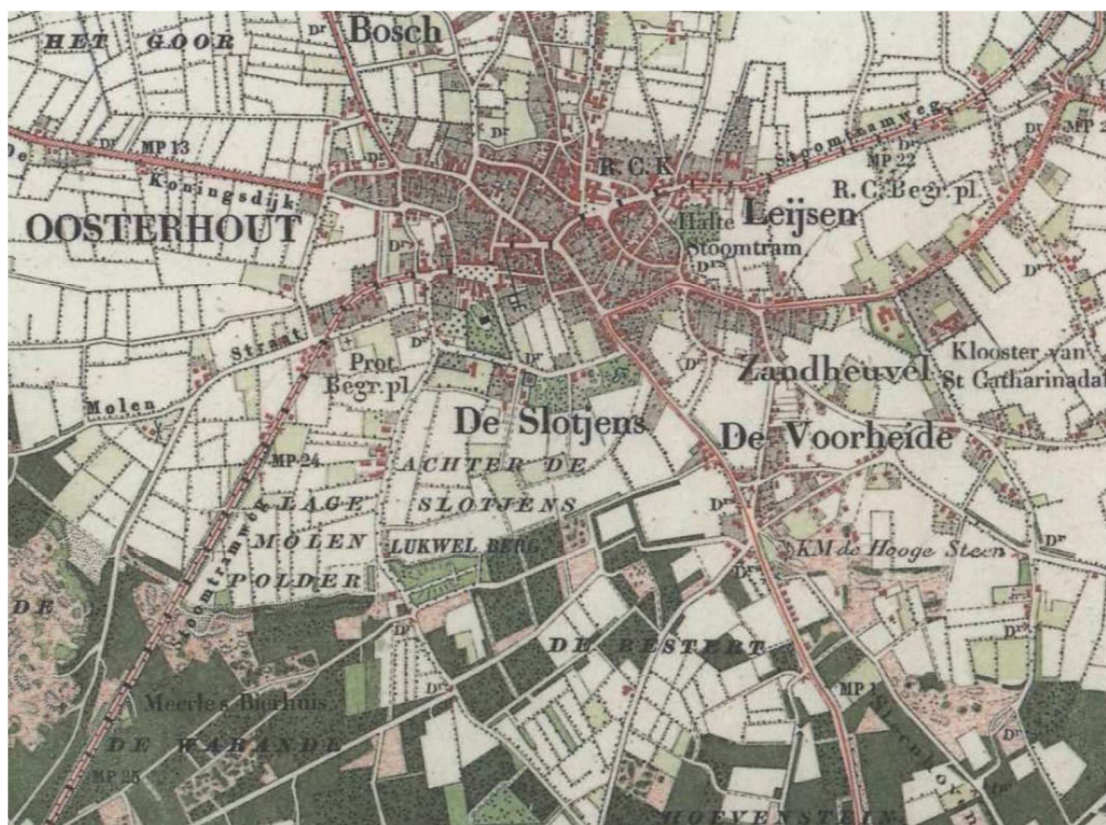
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

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



Oosterhout rond 1900

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

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. 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 tijdspannen.

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

2.2 Structuur plangebied

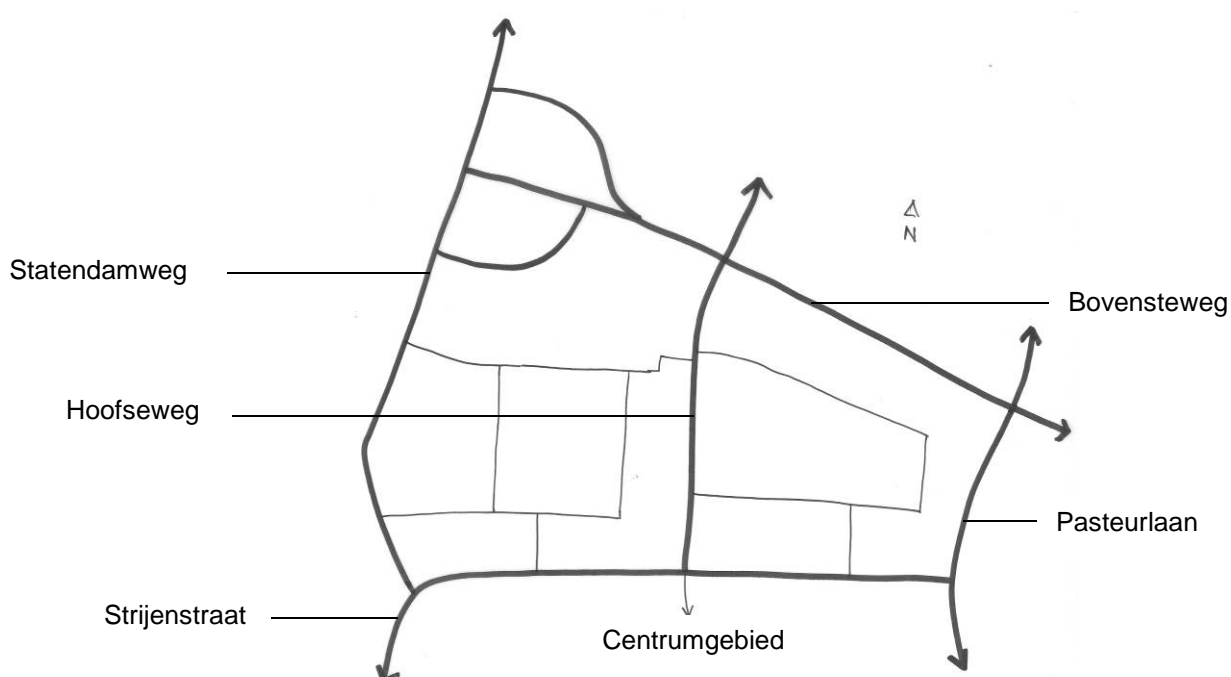
2.2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Algemeen

De woonwijk Strijen is grotendeels gebouwd tussen de jaren 70 en 90 van de vorige eeuw. Een klein deel van de wijk is gebouwd in de jaren 50 van de 20^e eeuw. De wijk wordt met name gekenmerkt door een planmatige stedenbouwkundige opzet. De wijk Strijen heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Daarnaast komen in het plangebied maatschappelijke functies (zoals scholen), sportvoorzieningen, detailhandel en bedrijvigheid voor. De voorzieningen (winkels, scholen, etc.) liggen overwegend centraal in de wijk, nabij de Hoofseweg. Bedrijvigheid bevindt zich in het westen van de wijk, nabij de Statendamweg.

Verkeer

Strijen wordt omsloten door stroomwegen die van belang zijn voor de ontsluitingsstructuur van de gehele kern: Statendamweg, Bovensteweg, Pasteurlaan en Strijenstraat. De wijk wordt doorsneden door de Hoofseweg die de wijk verbindt met de omliggende wijken.



De profielen van deze wegen zijn breed van opzet, waardoor deze duidelijke grenzen vormen. Hierdoor wordt de wijk helder gescheiden van de omliggende wijken. De Hoofseweg deelt de wijk, door het brede profiel, op in de buurten Vogelbuurt (westen) en Kastelenbuurt (oosten). De wijk is vanaf de hoofdwegen bereikbaar via de diverse entrees. Twee entrees bevinden zich aan de Statendamweg, één aan de Bovensteweg en drie aan de Strijenstraat.

Vanaf de Hoofseweg zijn de afzonderlijke buurten beide met twee toegangen bereikbaar. Langs de hoofdwegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig, zoals bijvoorbeeld langs de Hoofseweg. In de wijk zelf zijn geen vrijliggende langzaam verkeersroutes aanwezig. Fietsers dienen hier gebruik te maken van de woonstraten. Waar mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. Verder wordt over het algemeen geparkeerd in de woonstraten en op aangegeven parkeerplaatsen.

Wonen

De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen. Differentiatie in woningbouwtypologie is aanwezig in de randen van de wijk, in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In het noordelijk deel ligt één appartementengebouw.

De gehele wijk is op te delen in twee buurten, te weten buurten:

- Vogelbuurt (westelijk van de Hoofseweg);
- Kastelenbuurt (oostelijk van de Hoofseweg).

Bedrijven

Aan de westzijde van de wijk (in de Vogeltjesbuurt) bevindt zich een concentratie aan bedrijvigheid, opgesplitst in twee clusters c.q. kleine bedrijventerreinen. De grootste van deze twee wordt begrenst door de Patrijslaan in het noorden, de Nachtegaalstraat in het oosten, de Van Duivenvoordestraat in het zuiden en de Statendamweg in het westen. Door het gebied loopt de Houduifstraat.



Bedrijven aan en rondom de Houtduifstraat



Bedrijven aan de Fazantstraat

Daarnaast ligt er ten noorden van dit bedrijventerreintje een kleinere clustering van bedrijven, allen gelegen aan de Fazantstraat. Deze bedrijven hebben hun oriëntatie op de Statendamweg.

Op beide bedrijventerreinen zijn hoofdzakelijk lichte categorie bedrijven (categorie 1 en 2) aanwezig. Alsmede bedrijfswoningen, een tweetal maatschappelijke voorzieningen (zijnde tweemaal een kinderdagopvang), een supermarkt, een sportschool, een bed&breakfast en een tennisveld.

Detailhandel

In de wijk zijn twee supermarkten en een bloemenkiosk aanwezig. Eén supermarkt ligt aan de westzijde van de wijk, goed ontsloten via de Statendamweg (stukje Patrijslaan) en heeft een bovenwijkse functie. De andere supermarkt en de bloemenkiosk liggen centraal in de wijk aan Patrijslaan, en zijn bereikbaar via de Hoofseweg.



Detailhandel aan de Patrijslaan (supermarkt en bloemenkiosk)



Detailhandel aan de westzijde van de wijk (statendamweg – Patrijslaan)

Horeca

Er bevindt zich geen horecagelegenheid in de wijk. Hiervoor is men aangewezen op het nabij gelegen centrum van Oosterhout.

Maatschappelijke voorzieningen

Er is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de wijk Strijen. Deze bestaan uit twee (aan elkaar grenzende) scholen, een gymzaal, een fysiotherapeutisch centrum, een gezondheidscentrum en twee kinderdagopvangcentra. Al deze voorzieningen, met uitzondering van het fysiotherapeutisch centrum en de twee kinderdagopvangcentra, liggen centraal in de wijk, nabij de supermarkt en de bloemenkiosk aan de Patrijslaan.



Gymzaal aan de Sperwerstraat



Twee aangrenzende basisscholen gezien vanaf de Putterstraat



Kinderdagopvangcentra gelegen in / aangrenzend aan het bedrijventerrein aan de westzijde van de wijk (van Duivenvoordestraat en Houtduifstraat)

Recreatieve voorzieningen

In de wijk zijn naast de bovengenoemde gymzaal twee sportvoorzieningen aanwezig. Een tennisvereniging en een sportschool. Beide zijn gelegen in / aangrenzend aan het bedrijventerrein aan de westzijde van de wijk.

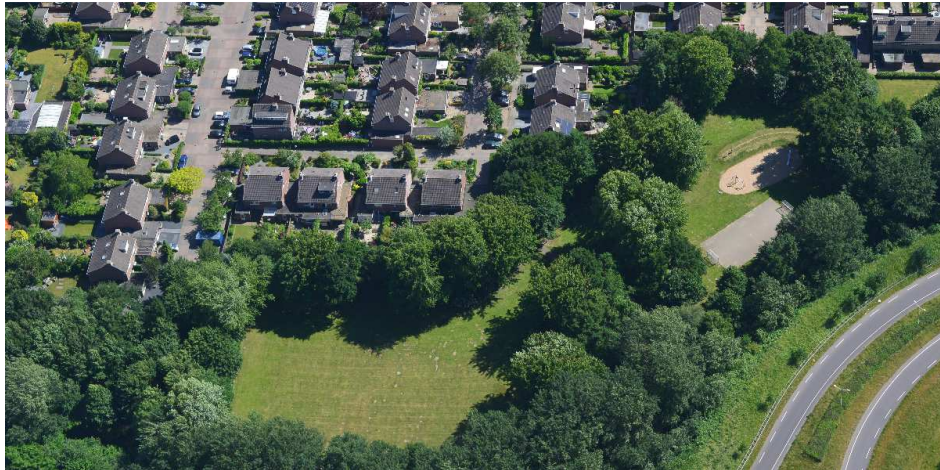


Sportschool aan de Van Duivenvoordestraat

Op het gebied van recreatief verblijf is er een bed&breakfast op de rand van het bedrijventerrein.

Groenstructuur

De groenstructuur van de wijk Strijen wordt met gevormd door groene randen (die onderdeel zijn van de wegenstructuur) en meerdere groene ruimtes in de wijk. Met name de langs de Bovensteweg ligt een flinke groen zone, waar in de noordwestzijde enkele speelvoorzieningen zijn gelegen. Langs de Hoofseweg, Pasteurlaan en een groot deel van de Strijenstraat zijn brede groenstroken aanwezig. Hiermee wordt de hoofdroute benadrukt. In de woonstraten is boombeplanting aanwezig. Samen met de groene ruimtes en groen ingerichte privé-tuinen dragen deze elementen bij aan de interne groenstructuur van de buurten.



Groenzone langs de bovensteweg met speelvoorzieningen



Sportveld aan de Sperwerstraat



Boombepanting Sterkenburg

In de Kastelenbuurt is een langgerekte groene ruimte aanwezig, met hierin speelvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Verspreid over de wijk liggen diverse speelvoorzieningen. Vooral in de nabijheid van de winkels en scholen zijn speelruimtes en -toestellen aanwezig.



Groene ruimten kastelenbuurt

2.2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Structuur van de wijk

Strijen ligt ten noorden van het centrumgebied en ligt hierdoor optimaal ten opzichte van de centrumvoorzieningen. Door de ligging tussen diverse stroomwegen is de wijk goed bereikbaar. Via de Bovensteweg zijn de rijkswegen A59 en A27 vrij direct bereikbaar.

De relatie met het centrum wordt benadrukt door de bebouwing die aan de Strijenstraat aanwezig is. Een deel van de bebouwing is direct aan de weg gesitueerd. Relaties met de omgeving aan de overige zijden zijn beperkt door de ruim geprofileerde wegen. Deze wegen met een breed profiel vormen hierdoor duidelijk herkenbare grenzen die de wijk afbakenen.

De wijk Strijen wordt opgedeeld door de Hoofseweg. De opzet van de Vogelbuurt en de Kastelenbuurt is regelmatig. Het stratenpatroon is rechthoekig, doordat de bouwblokken als een soort 'stempels' gerealiseerd zijn. Met name in de Kastelenbuurt zijn gelijkmatige stempels toegepast.



Hoofseweg



Bovensteweg

De bouwperiode loopt uiteen van de jaren 50 tot de jaren 90 van de 20^e eeuw. De oudste woningen zijn geconcentreerd in de hoek Statendamweg-Strijentraat. De meest recente woningen zijn gebouwd aan het binnenhofje Van Gistelstraat achter de woningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

Centraal in de wijk is een concentratie van diverse voorzieningen gesitueerd. Aanwezig zijn hier: een supermarkt met bloemenkiosk en horecavoorziening, het wijkcentrum, twee scholen, het gezondheidscentrum, een speelveld en een klein parkje. Door de bundeling van deze voorzieningen en de ligging aan de Hoofseweg vormt deze locatie een belangrijk knooppunt in de wijk.

Hiernaast liggen een fysiotherapeutisch centrum, twee kinderdagopvangcentra en enkele speelveldjes verspreid over de wijk. Hierdoor zijn alle voorzieningen goed verdeeld over de wijk ten behoeve van een optimale bereikbaarheid.

Bebouwing

Het grootste gedeelte van de wijk is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. In het kader van inbreiding en herstructurering zijn er op enkele locaties in de jaren 90 van de vorige eeuw (Van Gistelweg) en begin 21^e eeuw (Nijenrode en Sterkenburg) nieuwe woningen toegevoegd.

De oudste bebouwing van de wijk ligt in de zuidwestelijke hoek aan de Strijenstraat en Statendamweg. De woningen zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw.



Woningen Statendamweg
(bouwperiode circa 1950)



Woningen Van Gistelstraat
(bouwperiode jaren 90)

De woningtypologie bestaat overwegend uit rijwoningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De oostzijde van de Kastelenbuurt en het noordwestelijk gebied aan de Hoofseweg bestaat uit half vrijstaande woningen en enkele vrijstaande woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

Naast grondgebonden woningen is er één appartementengebouw gelegen in de oksel van de Hoofseweg-Bovensteweg. Het gebouw bestaat uit maximaal zeven bouwlagen, waarvan de onderste laag bergingen bevat. Door de hoogte en ligging is het een markant element in de wijk. Aan de Van Duivenvoordestraat en de Van Vianenstraat zijn eveneens appartementen aanwezig. De hoogte is beperkt tot twee bouwlagen.



Geschakelde woningen Vinkeslag



Rijwoningen



Appartementengebouw Oudenhove



Appartementen Van Duivenvoordestraat

Verkeers- en verblijfsruimten

Strijen wordt omgeven door de hoofdwegen Bovensteweg, Pasteurlaan, Strijenstraat en Statendamweg. Via deze wegen is de rest van Oosterhout bereikbaar. De wegen leiden naar de rijkswegen A59 en A27 en dragen bij aan een optimale bereikbaarheid.

De Hoofseweg scheidt de wijk in de Vogelbuurt en Kastelenbuurt. De buurten worden ontsloten van de hoofdwegen rondom de wijk en via de Hoofseweg.

De interne ontsluitingsstructuur volgt in hoofdzaak de oost-westrichting. Door middel van noord-zuidgerichte woonstraten vindt aansluiting op de ontsluitingsstructuur plaats. Het netwerk van woonstraten is fijnmazig, de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen is hierdoor goed.



Hoofdweg Strijenstraat



Een woonstraat

Openbaar groen / speelplekken

Langs de hoofdwegen Bovensteweg en Pasteurlaan zijn groene zones aanwezig. De zones zijn beperkt toegankelijk. In de noordwesthoek is een speelvoorziening aanwezig. De Hoofseweg wordt begeleid door brede bermen met boombeplanting.

De interne groenstructuur wordt gevormd door een grote groene ruimte centraal in de Kastelenbuurt, de groene ruimte nabij de winkels en school in de Vogelbuurt en diverse kleinere groene plekken. Verspreid op deze locaties bevinden zich speelplekken.

In de woonstraten is veelal boombeplanting toegepast. Op diverse plaatsen zijn groen pleintjes aanwezig. Samen met groene privé-tuinen vullen deze elementen de groenstructuur aan.

3. BELEID

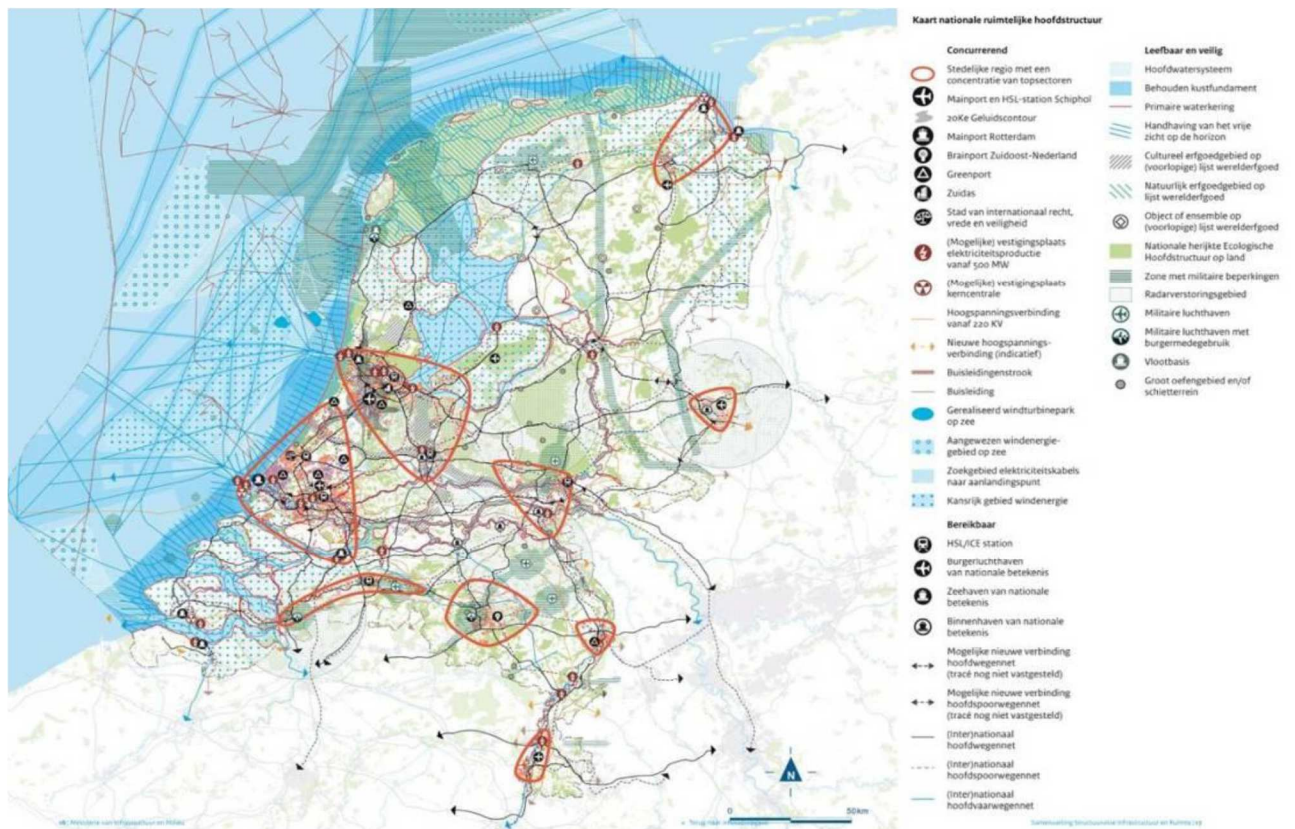
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

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 Snelwgomgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

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

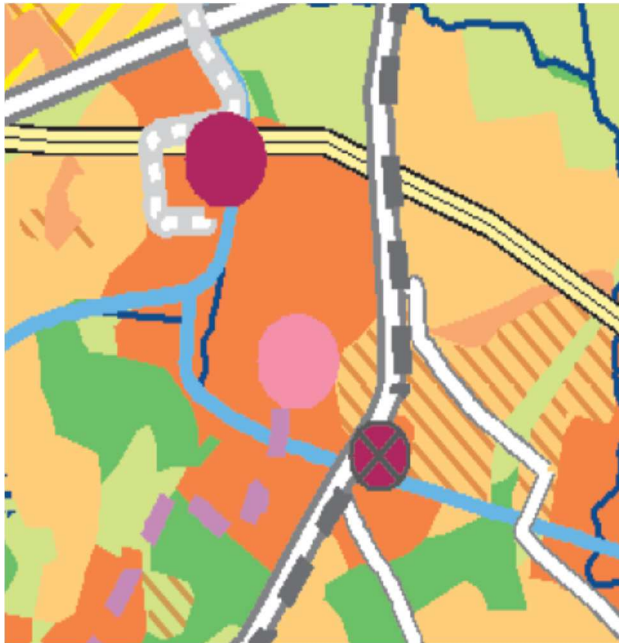
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

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

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



Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De

gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in geconsolideerde versie van 15 juli 2017. In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De verordening ruimte stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een beheersplan is, zonder meeliftende initiatieven / nieuwe ontwikkelingen, zijn de regels uit de Verordening ruimte niet relevant voor dit plan.



Uitsnede Verordening ruimte van plangebied

3.1.3 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

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

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 2000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.2)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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



Structuurvisie Oosterhout

3.2.2 Wonen

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.

3.2.3 Verkeer

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de middellange termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: 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.

3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

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

Erfgoedkaart

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).

3.2.5 Water

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

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk

verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

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

3.2.6 Groen

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

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

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

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

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). De wat grotere bomen (dikker dan Ø 0,20m) worden beschermd op basis van de velvergunningsprocedure in de (Algemene Plaatselijke Verordening) APV. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten een zwaardere bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

3.2.7 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 2010 - 2016. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. Deze agenda beschrijft de doelstellingen en activiteiten op het gebied van duurzaamheid voor de periode 2016 – 2018.

3.2.8 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. Daarnaast zal in de nieuwbouwwijk De Contreie (gelegen buiten dit bestemmingsplan) de welstandstoets wel van toepassing blijven. Er blijven ook welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht (wat voor dit plan niet van toepassing is) of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten (wat eveneens voor dit plan niet van toepassing is).

4. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van augustus 2017 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

4.2 Bestemmingen

Opzet regels

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

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

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

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

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

Flexibiliteitsregels

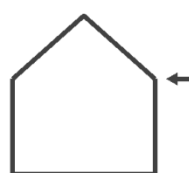
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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

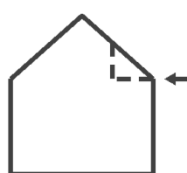
Bepalen goothoogte

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

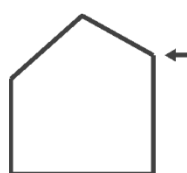
Dakvormen



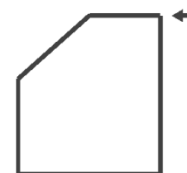
Zadeldak



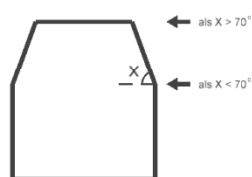
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



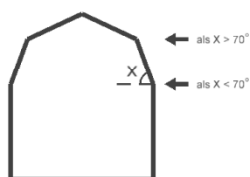
Zadeldak asymmetrisch



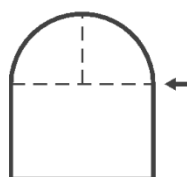
Zadeldak gecombineerd



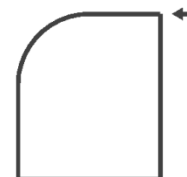
Schilddak afgetopt



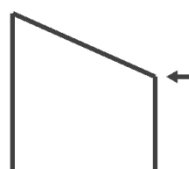
Mansardedak



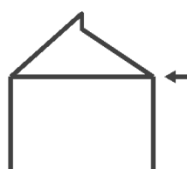
Gebogen dak



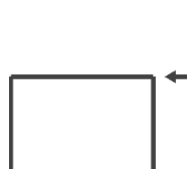
Gebogen dak gecombineerd



Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

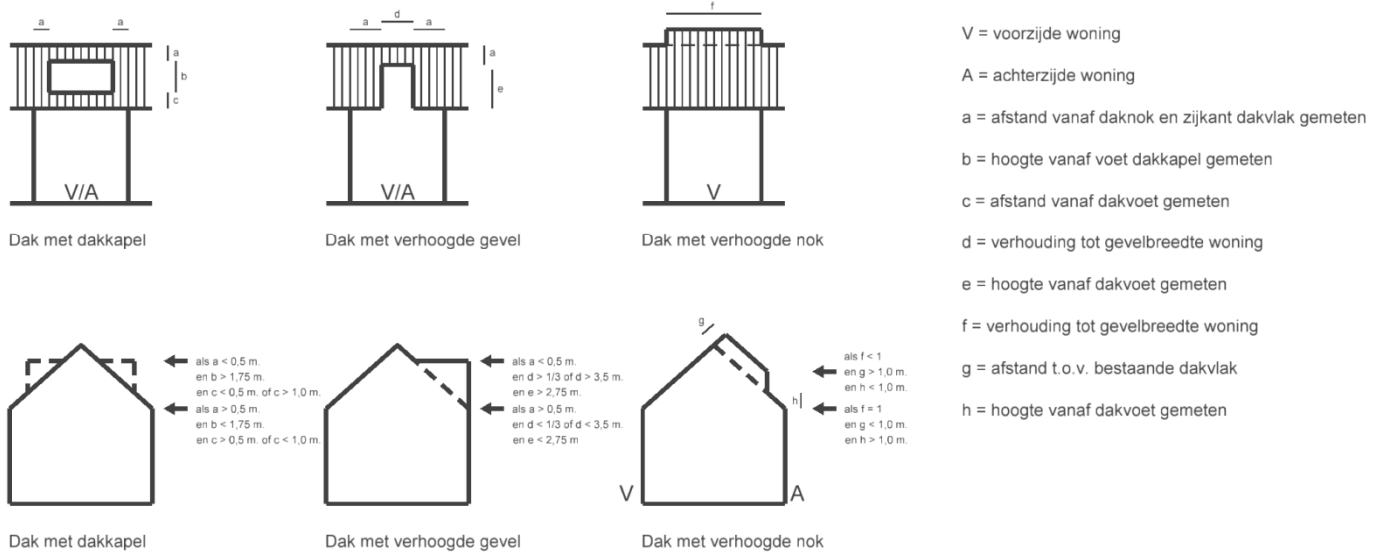


Platdak



Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Toelichting bestemmingen

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

Bedrijf

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

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

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

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.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen, aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, extensief recreatief medegebruik, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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.

Wonen

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

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Monumentale bomen

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

5. HANDHAAFBAARHEID

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

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

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

Preventieve en repressieve handhaving

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

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

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie, regio Zuid. Ook is het voorontwerp van dit plan in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegd.

Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie betreft een verzoek tot het meenemen van de ontwikkeling van een supermarkt op het perceel Patrijslaan 2a (voormalig Hamo-terrein). Nu de initiatiefnemer geen ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd, wat noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van een bestemmingsplanherziening, kan dit verzoek niet worden meegenomen. De inspraakreactie is dan ook ongegrond verklaart. Het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot een reactie die noopt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot één zienswijze. In de zienswijze werd een bezwaar geuit tegen een mogelijke vestiging van een supermarkt, waar dit bestemmingsplan overigens niet in voorziet. Nu de zienswijze buiten de termijn van ter inzage legging is ingediend, is deze niet ontvankelijk verklaard. De raad heeft op 23 januari 2018 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.