

Bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout

Toelichting

23 april 2024

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Ontwikkeling	7
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	22
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Leefomgeving	25
4.2 Natuur en groen	29
4.3 Water	32
4.4 Cultuur	35
4.5 Milieu	38
4.6 Situering	45
4.7 Overige aspecten	45
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	47
5.1 Juridische uitvoerbaarheid	47
5.2 Handhaafbaarheid	50
5.3 Economische uitvoerbaarheid	51
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51



Figuur 1.1 Grens van het plangebied

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kerkdorp Den Hout bestaat al jaren de wens om woningen te bouwen op het hoofdveld van voetbalvereniging (v.v.) Irene '58. Voor zowel dit voetbalveld als het naastgelegen park, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Uit een door de plaatselijke dorpsraad Dorpsbelang Den Hout gehouden enquête is gebleken dat er grote belangstelling is om woningen te bouwen in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap), met name voor starters en senioren. Er worden 28 woningen gebouwd met behoud van het aanwezige park.

Voordat hier kan worden gebouwd, dient het hoofdveld van de voetbalvereniging te worden verplaatst naar een locatie ten zuiden van het dorp, waar in de huidige situatie het oefenveld al is gelegen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de verplaatsing van het voetbalveld mogelijk alsmede de bouw van woningen op het huidige hoofdveld. Onderdeel van de herziening van het bestemmingsplan is de omzetting van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning Ruiterspoor 47.

Het vigerende bestemmingsplan laat deze ontwikkelingen niet rechtsreeks toe. Ook voldoet het woningbouwplan niet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin en schept de juridische en planologische kaders voor de beoogde verplaatsing, een woonbestemming voor de woning Ruiterspoor 47 en de bouw van 28 woningen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en ligt in en ten zuiden van het kerkdorp Den Hout. Het deelgebied binnen de bebouwde kom van Den Hout betreft het bestaande voetbalveld van v.v. Irene '58 en de gronden die benodigd zijn voor een logische aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de Hoge Akker. Het deelgebied ten zuiden van het dorp betreft het gebied ten zuiden van het reeds aanwezige oefenveld tot aan het Ruiterspoor en het perceel Ruiterspoor 47. De grens van het plangebied is afgebeeld in figuur 1.1.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het noordelijke deelgebied vigeert het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout op 26 maart 2019. Voor deze gronden geldt de bestemming Sport. Voor de gronden langs de Hoge Akker, aangrenzend aan deze bestemming gelden de bestemmingen Groen en Verkeer. Deze groen- en verkeersbestemming sluiten aan op de huidige inrichting van deze strook grond.

De bestemming Sport is van toepassing voor de gronden die momenteel in gebruik zijn bij v.v. Irene '58. Aan de zijde van het Ruiterspoor zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen staan waarin de berg- en kleedruimtes en de kantine zijn ondergebracht. Aan het Ruiterspoor tot een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 5 meter en aan de zijde van het perceel Ruiterspoor 17 een goot-/bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Het noordelijke deelgebied is mede bestemd voor de bescherming van het beschermd dorpsgezicht en is voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', waarvoor beperkingen gelden voor de bouwhoogte van bouwwerken.

Het noordelijke deelgebied is onderdeel van een groter gebied dat in het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Eén van de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, is een maximum aantal woningen van 25. Omdat niet wordt voldaan aan deze voorwaarde, kan geen gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid.

Voor het zuidelijke deelgebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en de 'Reparatie herziening Buitengebied 2016'. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout op 8 juli 2014 respectievelijk 19 april 2016. Voor de gronden binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Natuur en Sport van toepassing. Met de reparatieherziening zijn alleen de planregels op onderdelen herzien, die niet relevant zijn in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

Tevens is voor het zuidelijke deelgebied de Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018 van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout op 3 juli 2018.

Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' van recentere datum is, zijn de regels die betrekking hebben op parkeren daarin reeds opgenomen. De parkeerregels zijn ook opgenomen in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan en van toepassing op de nieuwe sport- en woonfuncties.

Het zuidelijke deelgebied is mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Voor delen van het buitengebied geldt omgevingsvergunningplicht voor de openheid en het waardevol reliëf, waaronder het zuidelijke plangebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven en getoetst aan beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de procedure beschreven.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Plangebied

2.1.1 Historische beschrijving van Den Hout

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

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

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

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

2.1.2 Structuur plangebied

Het noordelijke plangebied bestaat uit gronden die in gebruik zijn bij voetbalvereniging Irene '58 en is te bereiken vanaf het Ruiterspoor. Direct ten oosten van het plangebied ligt een openbaar park. Alle overige aangrenzende gronden zijn in gebruik als woonpercelen. De woningen aan het Ruiterspoor bestaan direct ten westen van het plangebied uit één bouwlaag met kap, ten noordwesten van het plangebied uit twee bouwlagen met kap. De woningen aan de Hoge Akker direct grenzend aan het plangebied bestaan uit twee bouwlagen met kap, aan de overzijde van deze straat uit één bouwlaag met kap. De woningen ten noorden van het plangebied – aan de Molenakker - bestaan uit twee bouwlagen met kap.

Ter hoogte van het noordelijke deelgebied heeft alleen molen De Hoop met omliggende gebouwen, aan de overzijde van het Ruiterspoor, andere dan op de woonfunctie gerichte bestemmingen, namelijk Maatschappelijk en Bedrijf.

Het zuidelijke plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als gras- en akkerland. Rondom het oefenveld is een bosstrook aanwezig.

De woning in het zuidwesten van het zuidelijke deelgebied is de voormalige bedrijfswoning bij het bedrijf Ruiterspoor 47. Deze woning bestaat uit één bouwlaag met kap. Ten noordoosten van de woning staat een bijgebouw van gelijke oppervlakte maar met een lagere goot- en bouwhoogte. Verder naar het noorden staat een tweede vrijstaand bijgebouw. Deze wordt gesloopt.

De aanwezige bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd.

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Plan

Noordelijke deelgebied

Het stedenbouwkundig plan voor het noordelijke deelgebied voorziet in de realisatie van 28 woningen. Deze woningen zijn onderverdeeld in 2 vrijstaande woningen aan het Ruiterspoor, 12 aaneengebouwde woningen in het oosten (2 blokken van 6 woningen), 6 twee-onder-één-kapwoningen in het noorden en 8 geschakelde woningen in het westen.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan

De woningen zijn gelegen aan een autoluwe woonstraat. De straat is voor alle verkeer aangesloten op de Ruiterspoor en de Hoge Akker. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen. Een brede groene zone tussen de aaneengebouwde woningen verbindt het woonstraatje met het wijkpark en zorgt tevens voor een zichtrelatie tussen het parkje en de molen. Voor een logische aansluiting op de Hoge Akker is de bestaande groenstrook aan de zuidzijde opgenomen in het plan. Met een kleine herinrichting kan de nieuwe woonstraat worden aangesloten op de Hoge Akker met behoud van het aantal bestaande parkeerplaatsen.

Groenstroken in het plan bieden ruimte aan gras, wadi's en diverse vegetaties. Het eenzijdig trottoir is aangesloten op de wandelpaden in het wijkparkje. De aanwezige bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

De nieuwe woningen aan het Ruiterspoor en achter de bestaande woningen aan het Ruiterspoor worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. De overige woningen mogen maximaal 9 meter hoog worden met een maximale goothoogte van 6 meter.

Kenmerkend voor het nieuwe buurtje is de begeleiding van de openbare ruimte door gemeentelijke hagen of heesterbeplanting (ca. 70 cm hoog). Zo ontstaat een vriendelijk en duurzaam groene uitstraling. De achterkanten van de woningen aan het wijkparkje worden tevens afgezoomd met beplanting. Deze beplanting loopt door in de groene as. Hier worden bewust geen uitgangen van brandgangen gemaakt om het groene karakter te versterken.

In de straatprofielen worden bomen aangeplant die niet hoger worden dan 9 meter, om zodoende de windaanvoer voor de molen niet te beperken. De zichtas tussen molen en park wordt uiteraard vrijgehouden van bomen.



Figuur 2.2. Inrichting zuidelijk deelgebied

Zuidelijke deelgebied

In het zuidelijke plangebied wordt het nieuwe voetbalveld van v.v. Irene '58 aangelegd. De daarbij benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd aan de zijde van het Ruiterspoor. Vanaf de parkeerplaats komt een enkele toegang tot het bestaande en nieuwe voetbalveld. Tussen het bestaande oefenveld en het nieuwe hoofdveld worden gebouwen mogelijk gemaakt waarin de berg- en kleedruimtes en kantine worden ondergebracht. Het nieuwe hoofdveld wordt voorzien van een robuuste omzoming in de vorm van een brede bosstrook. Ook hier geldt dat de bestaande bomen zoveel als mogelijk worden gehandhaafd.

Het sportpark zal worden gebruikt voor het houden van voetbalwedstrijden, trainingen en activiteiten die verband houden met de voetbalvereniging. Deze activiteiten kunnen ook zomerkampen betreffen, waarvoor wel apart toestemming moet worden gevraagd en waaraan door het bevoegd gezag bepaalde eisen kunnen worden gesteld.

Voor de woning Ruiterspoor 47 is de bestemming Bedrijf aangepast in de bestemmingen Wonen en Tuin.

2.2.2 (Voor) Ontwerp Bestemmingsplan

Voor alle woonpercelen (nieuwe woningen en Ruiterspoor 47) zijn de bestemmingen Wonen en Tuin opgenomen. Alleen binnen de woonbestemming zijn gebouwen (woningen met aanbouwen en bijgebouwen) en overkappingen toegestaan. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen met een maximum goot- en bouwhoogte (op de verbeelding) en minimale en maximale dakhelling (in de planregels). Binnen de bestemming Tuin zijn uitsluitend kleine uitbreidingen aan een woning toegestaan, zoals erkers en luifels.

Het nieuwe voetbalveld en bijbehorende voorzieningen (parkeren en bebouwing) zijn voorzien van de bestemming Sport. Voor het nieuwe clubgebouw is een bouwvlak opgenomen met een maximum goot- en bouwhoogte (op de verbeelding) en enkele aanvullende voorwaarden voor de dakhelling en -richting en toegestane gevelopeningen (in de planregels). De robuuste groene omzoming van de sportvoorzieningen is voorzien van de bestemming Natuur. Voor de waterberging ten noorden van de parkeerplaats is een groenbestemming opgenomen.

Voor het bedrijf aan het Ruiterspoor 47 is wederom een bedrijfsbestemming opgenomen. Een bedrijfswoning is daarbij uitgesloten.

HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid en getoetst of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

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

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

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

Relevantie voor het plangebied

Hoewel de NOVI geldt voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het plangebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

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

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

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

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

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied raakt geen van de veertien nationale belangen. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Woningen

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 28 grondgebonden woningen voor starters, senioren en doorstromers te realiseren in Den Hout voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2033 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Oosterhout toe. Op basis van de Primos prognose 2023 wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht van 2.540 huishoudens. Dit vraagt om een evenzo grote groei van de woningvoorraad.
- Op 9 maart 2023 is de woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) vastgesteld (zie ook par. 3.2.3). In de provincie Noord-Brabant bestaat de woningbouwopgave tot en met 2030 uit circa 130.000 woningen. De woningbouwopgave voor de SRBT bedraagt in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto/excl. sloop). In de SRBT bedraagt de minimale opgave in de periode 2022 t/m 2026 22.325 woningen (netto) en in de periode 2027 t/m 2030 16.885 woningen (netto). Ook is per gemeente de netto minimale opgave in de periode 2022 t/m 2026 bepaald. Voor de gemeente Oosterhout bestaat de netto minimale opgave uit 915 woningen in de periode 2022 t/m 2026.
- In januari 2023 bestaat de harde plancapaciteit in de gemeente Oosterhout uit 1.265 om in de benodigde woningbouwcapaciteit te voorzien. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er een totale behoefte resteert van circa 300 woningen voor de komende tien jaar. De beoogde ontwikkeling van 28 woningen in Den Hout voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Het voorgaande wordt bevestigd in de laddertoets die is opgenomen in de bijlage.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om eengezinswoningen te realiseren in Den Hout voorziet in een kwalitatieve behoefte.

In 2030 bestaat in de gemeente Oosterhout in vrijwel alle marktsegmenten een kwalitatieve mismatch. Ook in de gemeente Breda is behoefte aan een diverse woningvoorraad: op korte termijn betreft dit onder andere woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen (vanwege de vergrijzing en individualisering). Het planinitiatief voorziet in de realisatie van woningen voor starters en senioren in het middeldure en dure koopsegment, waarmee invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt van de gemeenteraad dat een substantieel deel van de kavels naar starters en ouderen moet gaan. Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bovendien sluit de woningtypologie in dit CPO-project aan op de wensen van de mensen die het plan gaan ontwikkelen.

Specifiek over het CPO-project in Den Hout staat in de laddertoets het volgende:

“Het CPO-project Den Hout voorziet in de mogelijkheid voor huishoudens om gezamenlijk met anderen een woning te (laten) bouwen middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit trekt bepaalde doelgroepen sterk aan. Binnen de marktregio heeft zo'n 5% van de verhuiscapabele huishoudens hierin interesse. Nog eens 25% heeft hier mogelijk interesse in. Van de totale vraag naar woningen (1.885 tot 3.515) betekent dit een vraag naar CPO van 90 tot 170. Wanneer we de potentieel geïnteresseerde huishoudens voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap meenemen dan is de vraag zelfs 560 tot 1.050. We taxeren dat er geen mogelijkheden zijn voor CPO-woningen in harde bestemmingsplannen. Dat betekent een resterende behoefte aan kavels voor CPO van 90 tot 1.050. Het voorgenomen plan voorziet in deze ruime behoefte.”

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Den Hout onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte in het verzorgingsgebied is dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Oosterhout en de gemeente Breda hadden in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 1% en 2%.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

- Op de kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed van de provinciale Interim omgevingsverordening is Den Hout aangewezen als landelijke kern en ligt in het 'Stedelijk gebied'.
- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' de bestemming Sport. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijk functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Verplaatsing voetbalveld

Ook de verplaatsing van het hoofdveld van v.v. Irene '58 is onderdeel van de totale ontwikkeling. Met de verplaatsing van het hoofdveld naar de zuidkant van Den Hout worden alle sportvoorzieningen in Den Hout geclusterd. De verkeersbewegingen en soms parkeer- en geluidsoverlast worden weggenomen uit de woonomgeving.

De nieuwe locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Een locatie aan de rand van de bebouwde kom is meer passend voor sportvoorzieningen. Bovendien is er op de nieuwe locatie eerder al een oefenveld aangelegd. Met de clustering wordt ook een ruime parkeerplaats aangelegd, die direct vanaf het Ruiterspoor wordt ontsloten.

Door verplaatsing van het voetbalveld is het mogelijk woningen te bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt hiervoor geen beslag gelegd op het landelijk gebied. In tegenstelling tot een woongebied wordt bij de sportvoorzieningen slecht weinig bebouwing opgericht.

De nieuwe locatie van de voetbalvereniging is aanvaardbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

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

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

Relevantie voor het plangebied

De beoogde realisatie van de grondgebonden woningen heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de provinciale omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

De Interim omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Relevantie voor het plangebied

In de provinciale Omgevingsvisie is de nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken opgenomen.

- Diep kijken houdt in dat het gaat om een ontwikkeling voor de lange termijn en dat niet over een aantal jaren wederom een ontwikkeling nabij het plangebied plaatsvindt. Dit is niet het geval. Vanuit het dorp is uitdrukkelijk aangegeven dat er geen behoefte is aan nieuwe grootschalige woningbouwontwikkelingen in of bij het dorp. Er is uitdrukkelijk gekozen voor te bouwen woningen in CPO, met name bedoeld voor starters en senioren. Het nieuwe sportpark zal de zuidelijke grens blijven vormen van het dorp, dit komt onder andere tot uitdrukking door de groene omzoming van de zuidzijde van het sportpark, zodat hiermee een goede overgang naar het agrarisch gebied ten zuiden hiervan wordt bereikt.
- Rond kijken houdt in dat het om een duurzame ontwikkeling moet gaan (evenwicht tussen people, planet en profit). Ook hiervan is sprake, onder meer omdat de woningen niet op een uitbreidings- maar op een inbreidingslocatie worden gebouwd. Het nieuwe sportpark wordt direct aansluitend aan een reeds aanwezig voetbalveld gerealiseerd, zodat het ruimtebeslag zo gering mogelijk is. In paragraaf 4.1.4. is aangegeven dat aan de eisen van duurzaamheid zal worden voldaan.
- Breed kijken houdt tot slot in dat de omgeving bij de ontwikkeling moet worden betrokken. Zoals blijkt uit dit bestemmingsplan, is op diverse momenten een brede omgevingsdialoog gevoerd. Hieruit is gebleken dat kan worden ingestemd met deze ontwikkeling.

De diep-rond-breed benadering is opgenomen in paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de lov.

Noordelijk deelgebied

Den Hout is aangewezen als landelijke kern en ligt in het Stedelijk gebied. Voor het bouwen van woningen binnen het Stedelijk gebied geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Ook vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, die in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3) is opgenomen, gelden dienaangaande voorwaarden.

Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen het Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Een bestaande onbebouwde locatie die nu nog in gebruik is bij de voetbalvereniging wordt ingevuld met woningbouw, waarmee ook wordt ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte.

Zuidelijk deelgebied

Voor zover het plangebied ten zuiden van Den Hout ligt, geldt in de lov de aanduiding Gemengd landelijk gebied. Voor de toevoeging van een extra voetbalveld met bijbehorende voorzieningen aan het huidige oefenveld wordt gebruik gemaakt van de regeling zoals opgenomen in artikel 3.71 van de lov. De aanpassing van de bestemming Bedrijf naar Wonen wordt mogelijk gemaakt via artikel 3.78 van de lov.

Artikel 3.71 ziet toe op bestemmingspannen die regels bevatten voor bestaande niet-agrarische functies in het Landelijk gebied waarbij ook kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

De ontwikkelingsrichting van het gebied betreft het samenvoegen van sportvoorzieningen in Den Hout. Met deze samenvoeging worden de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en eventuele geluidsoverlast geconcentreerd ten zuiden van de bebouwde kom. Het nieuwe voetbalveld wordt samen met het reeds aanwezige oefenveld voorzien van een robuuste groene rand waarmee de velden goed worden ingepast in het buitengebied.

Ad 1. Gebiedsgerichte benadering

Ten zuiden van Den Hout ligt in de huidige situatie al het oefenveld van. Hetgeen betekent dat de voetbalvereniging nu verspreid ligt over twee locaties. Met het verplaatsen van het hoofdveld naar de zuidrand van Den Hout kunnen alle voorzieningen die behoren bij een voetbalvereniging op één plek worden samengevoegd en op gepaste wijze landschappelijk worden ingepast. Door de gronden die als sportpark worden ingericht, een sportbestemming te geven, wordt voorkomen dat zich er ook andere functie kunnen vestigen.

Met de verplaatsing van het hoofdveld komt de huidige locatie (te midden van bestaande woningen in Den Hout) vrij voor de toevoeging van nieuwe woningen in het Stedelijk gebied.

Ad 2. Effecten op andere aspecten

Met de verplaatsing van het hoofdveld van v.v. Irene '58 naar de zuidkant van Den Hout worden alle sportvoorzieningen geclusterd. De verkeersbewegingen en soms parkeer- en geluidsoverlast worden weggenomen uit de woonomgeving. Een locatie aan de rand van de bebouwde kom is meer passend voor sportvoorzieningen. Er wordt met de positie van de ruime parkeerplaats en kantine rekening gehouden met bestaande omliggende woningen. Op de parkeerplaats, die direct bereikbaar is vanaf het Ruiterspoor, worden ruim voldoende parkeerplaatsen aangelegd (zie par. 4.1.3.3). Het gebouw met kantine en kleedkamers zal aan de noordzijde geen te openen delen bevatten waarmee eventuele geluidsoverlast ter hoogte van de woningen aan de Hoge Akker wordt voorkomen. Er wordt ook invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing, zoals hierna wordt toegelicht.

Ad 3. Versterken van de omgevingskwaliteit

In paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies staat dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a. Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. In onderhavige situatie vindt dit plaats door de verplaatsing van een voetbalveld uit de bebouwde kom naar de rand van het dorp, waarmee sportvoorzieningen worden geclusterd en een gebied dat in provinciaal beleid is aangewezen als Stedelijk gebied optimaal kan worden benut om te voorzien in de woningbehoefte.

Ad b. Lagenbenadering

Volgens de lagenbenadering wordt het ruimtelijk beeld bepaald door drie verschillende lagen die aan verandering onderhevig zijn. De snelheid waarmee ze veranderen verschilt per laag. Sommige lagen hebben een lange geschiedenis. Veranderingen leggen de toekomst voor lange tijd vast. Andere zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele jaren. Als uitgangspunt geldt de stelregel: hoe langzamer de veranderingssnelheid, hoe zorgvuldiger je ermee om moet gaan.

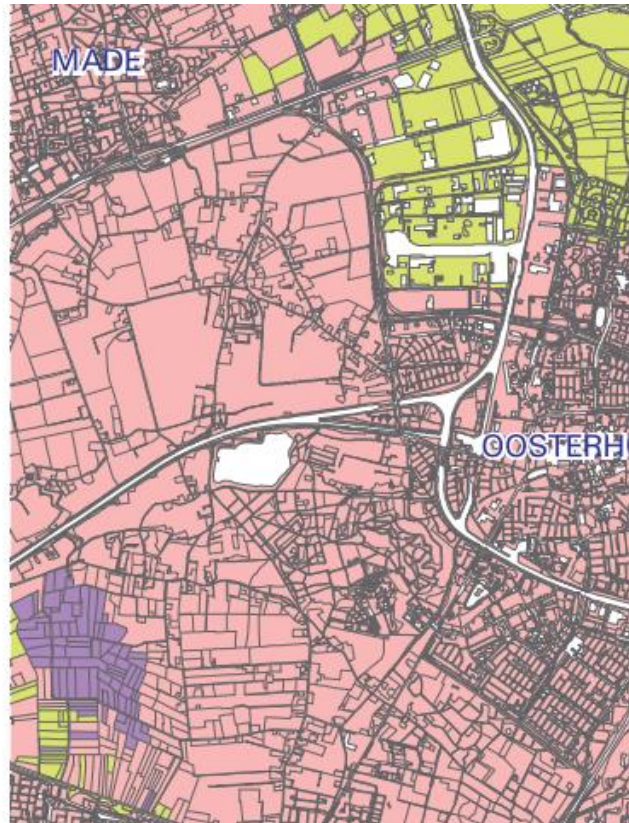
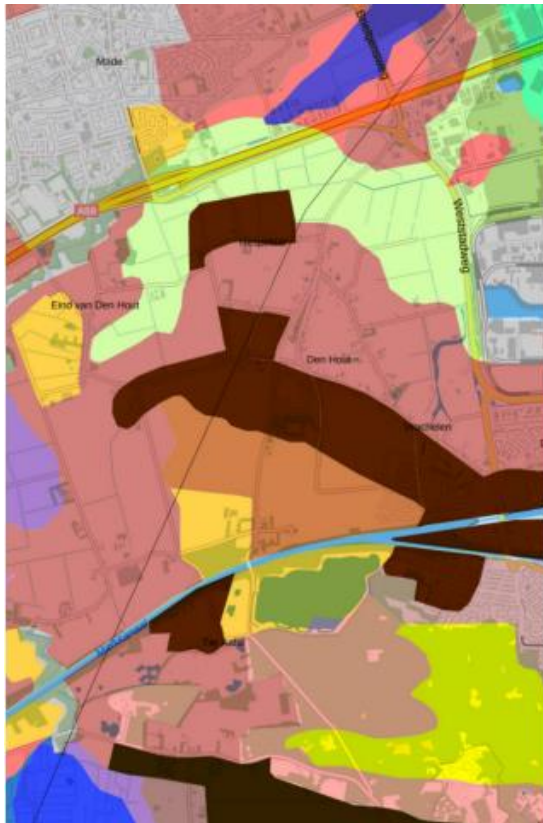
- *Ondergrond* Bestaat uit de fysieke ondergrond (het abiotisch systeem), het watersysteem en het biotisch systeem. Deze laag heeft een lange ontstaansgeschiedenis en is kwetsbaar.
- *Netwerken* Bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen, maar ook groene netwerken en landschappelijke patronen. Hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden.
- *Occupatie* Omvat de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Hoge veranderingssnelheid; veranderingen voltrekken zich veelal binnen één generatie (10 tot 40 jaar). Deze laag is het meest flexibel.

De lagenbenadering kan worden gebruikt om inzichtelijk te maken wat er mogelijk is in dit gebied: hoe het gebied in elkaar zit en welke kansen er zijn. Een analyse verschaft inzicht in de sterke en zwakke punten in elke laag en in de samenhang tussen de lagen.

Ondergrondlaag - Fysieke ondergrond: abiotisch systeem

Hoogte, vochtigheid en bodemsoort zijn cruciale parameters als het gaat om de karakteristieken van een gebied. Deze karakteristieken bepalen sterk de waterhuishouding, het gebruik en daarmee het beeld.

- Het hele gebied bestaat uit zandgronden, leemarm en zwak lemig zand (podzol gronden).
- Ten zuiden van de Houtse Heuvel en het lint ligt een strook eerdgronden (met meer humusrijke grond), ontstaan door ophoging van akkers
- Ten opzichte van de eerdgronden is de bodem ten zuiden daarvan voedselarm.



- Den Hout ligt boven NAP.
- De eerste bebouwing in Den Hout dateert van voor 1850.
- Het noordelijk deel van Den Hout (noordelijk van de Houtse Heuvel) ligt lager dan het zuidelijk deel. Dit had van oudsher invloed op de inrichting en het ontginningspatroon. Na verloop van tijd is dit verschil minder zichtbaar en ervaarbaar geworden.

Ondergrondlaag -Biotisch systeem

Het biotisch systeem gaat over een gezond bodemleven, met voldoende en schoon (grond) water

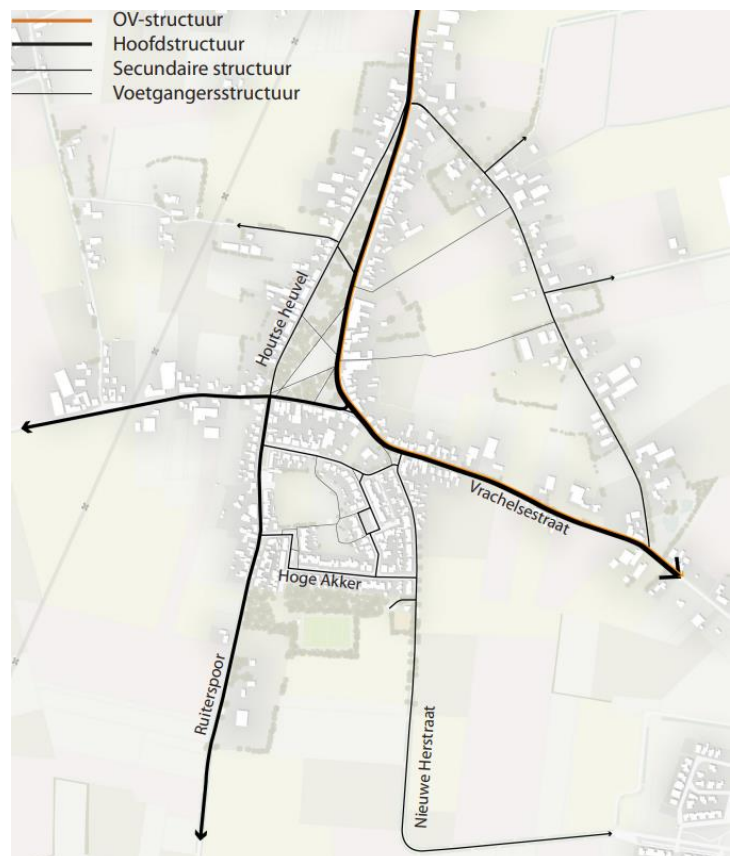
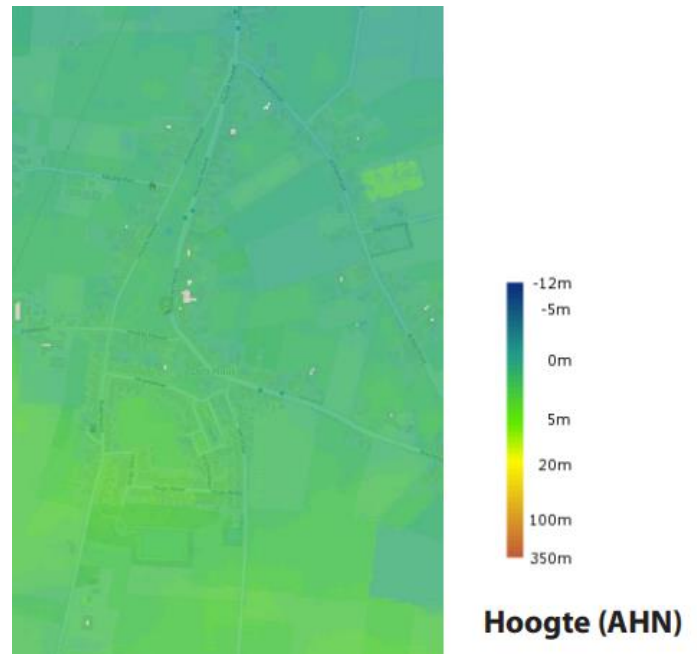
- Hoe meer ruimte voor groen hoe beter de kwaliteit van de bodem, mits er geen sprake is van bodemvervuiling.

Ondergrondlaag -Watersysteem

- In dit gebied hebben we niet te maken met open watersystemen.
- De bodem is droog in dit gebied, de grondwaterstand is laag.

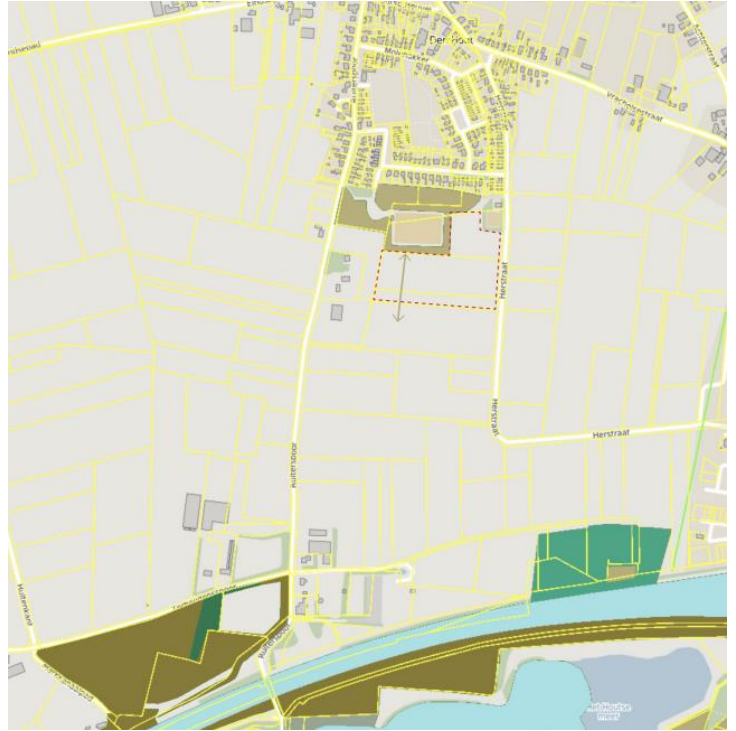
Netwerklaag (huidig) -Verkeersnetwerk

- Het dorp is ontstaan aan een aantal wegen / linten rondom de Houtse Heuvel, richting Oosterhout en Geertruidenberg. Deze route is nog steeds de hoofdroute door het dorp.
- In het dorp is een assenkruis van doorgaande routes herkenbaar. Overige routes zijn met name in de noord-zuid richting.
- In de andere richting worden deze verbonden, soms alleen door een voetgangersstructuur.
- Het OV volgt één route door Den Hout (zie oranje lijn).
- De beide huidige sportvelden liggen afzijdig van de ontsluitingsstructuur en enigszins verstopt achter de bebouwing / in het groen.
- Het hoofdveld ligt met zijn entree weliswaar aan een doorgaande route, er is beperkte mogelijkheid tot parkeren bij het veld.
- Het trainingsveld is via een woonstraatje en daarna te voet via een zandpad te bereiken. Parkeermogelijkheden zijn er nauwelijks.
- De bereikbaarheid met de auto en parkeren zijn momenteel een probleem en veroorzaken overlast in de omgeving.



Netwerklaag (huidig) - Groennetwerk

- Den Hout is omringd door landbouw. • Aan de zuidelijke rand van de bebouwing en rondom het voetbalveld bevindt zich een bosrand.
- De locatie van het huidige voetbalveld heeft geen relatie met het natuurnetwerk.
- De locatie waar de sportfunctie wordt vergroot sluit aan op de bospercelen. Het realiseren van een goede verbinding tussen de bospercelen en het omliggende open (agrarisch) landschap moet ingepast worden.



Occupatielaag (huidig) – Ruimtegebruik

- De bebouwingsstructuur richt zich vooral op de noord-zuid richting.
- De brink (de Houtse Heuvel) is het hart van Den Hout, waar recreatie plaatsvindt en bebouwing omheen is gevormd.
- De brink is cultuurhistorisch waardevol en heeft een beschermde status.
- Het sportveld lag oorspronkelijk aan de rand van het dorp, grenzend aan het open landschap. Vanaf eind jaren 80 is er bebouwing rondom het veld toegevoegd en kwam het ingesloten te liggen.
- Het voetbal(trainings)veld aan de zuidzijde is tegelijkertijd met de bebouwing aan de Hoge akker gerealiseerd en lag dus vanaf het begin gescheiden van het sportveld. • Door de gespreide ligging van de twee velden ontstaan (ongewenste) verkeersbewegingen door de woonbuurt.
- De kantine kan niet optimaal gebruikt worden doordat deze ver van het trainingsveld af ligt.
- De tennisvereniging ligt onzichtbaar in het groen





kaart 1980



kaart 1990



kaart 2017

Occupatielaag (huidig) – Zones

We zien in Den Hout een opdeling in 3 zones van noord naar zuid:

- De Houtse Heuvel is een ensemble van groen en bebouwing, een enorm grote groene brink die uitnodigt tot gebruik. Zij bepaalt de identiteit van het dorp.
- De woonbuurt met straten en hofjes/plantsoentjes, maar ook met sport en een park dat volledig grenst aan achtertuinen. De structuur is niet erg helder en de uitstraling kan niet tippen aan de groene brink.
- Aan de zuidzijde een luwe groen-recreatieve zone met sportvoorzieningen omgeven door opgaand groen.



This is a detailed historical map of the Houtland area in the Netherlands. The map shows the Houtlandse Bos (Houtland Forest) and the Houtlandse Akkers (Houtland Fields). The village of Den Hout is prominently featured, with the R.C. Kerk (Roman Catholic Church) marked. The map includes various place names such as Hespelaar, Den Hespel, Houtlandse Bos, Houtlandse Akkers, and Den Hout. It also shows a railway line (Spoor) and several roads. The map is color-coded with green for fields and brown for roads and railways.

De voorgestelde verplaatsing en toevoeging van functies heeft invloed op de verschillende lagen.

De voorgestelde ontwikkeling heeft beperkt invloed op het biotisch systeem. Wat er zal gebeuren op de plek waar nu het sportveld ligt is onbekend en valt buiten de scope van deze studie. Het nieuwe sportveld, kleinschalige bebouwing en parkeren komt waar nu een akker is. Er blijft echter veel ruimte voor groen waardoor het geen wezenlijke invloed heeft. Ook in de waterhuishouding zijn geen grote veranderingen te verwachten. De bebouwing concentreert zich op de (door mensen ontstane) eerdgronden, terwijl groen en recreatie zich concentreert op de overgang naar meer voedselarme gronden.

Het verplaatsen van de sportvelden heeft invloed op het netwerk. De aanrijroute voor zowel auto als fiets verandert en door de toename van het aantal parkeerplekken zullen wellicht ook de aantallen verkeersbewegingen per auto toenemen. Waar de toename plaatsvindt en of dat invloed heeft op de doorstroming, de verkeersveiligheid en of er maatregelen aan het netwerk noodzakelijk zijn, hangt af van het gekozen model. Varianten hiervoor worden hierna in beeld gebracht. Door de verplaatsing van het veld naar de zuidrand van Den Hout, veranderen ook de groenstructuur en de groene verbindingen in het gebied. Afhankelijk van de inrichting en het gekozen model wordt het groene netwerk in zijn huidige vorm aangetast of juist versterkt, ook liggen er kansen voor nieuwe groene verbindingen. Varianten hiervoor worden hierna in beeld gebracht.

20

Ontsluiting nieuwe of aangepaste routes

De ontsluiting moet plaatsvinden via de bestaande netwerken. De daadwerkelijke toerit het terrein op en de bijbehorende interne ontsluiting en het parkeren, moeten nieuw worden aangelegd. Voor gemotoriseerd verkeer wordt het parkeerterrein bij de voetbalvelden ontsloten vanaf het Ruiterspoor. Fietzers en voetgangers die uit Den Hout zelf komen, zullen veelal gebruik maken van het bestaande pad dat aansluit op de Hoge Akker

Groenstructuur: nieuwe structuur in relatie tot huidige en natuurnetwerk

Door het vergoten van het sportcomplex zal de groenstructuur veranderen. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid groen aan de randen minimaal behouden blijft. Voor een goede samenhang tussen het bestaande oefenveld en het nieuwe hoofdveld zullen er bomen moeten worden gekapt. Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat de bomen die verdwijnen worden gecompenseerd in de nieuwe omranding van het sportcomplex.

Ad c. Meerwaarderecreatie.

Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Meerwaarde ontstaat als er opgaven en ontwikkelingen worden gecombineerd. In onderhavige situatie is daarvan sprake omdat een bestaand voetbalveld in een bestaande woonomgeving wordt verplaatst naar de rand van het dorp waar al het oefenveld van de voetbalvereniging ligt. De huidige locatie van het hoofdveld komt vrij voor woningbouw.

In het licht van veiligheid en gezondheid en sociale samenhang en kwaliteit van de leefomgeving draagt de ontwikkeling wezenlijk bij. Door het samenvoegen van de voetbalvelden wordt de samenhang vergroot, en wordt de leefomgeving nabij het huidige voetbalveld verbeterd. Door het onderbrengen van de voetbalvereniging op één locatie ontstaat een toekomstbestendige situatie.

Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, maakt deel uit van de meerwaarderecreatie. Hierna wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ter onderbouwing van deze verplichting is door Orbis een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In samenhang met de aanleg van het nieuwe voetbalveld en bijbehorende bebouwing worden nieuwe landschapselementen toegevoegd. Het betreft de uitbreiding van het bos aan de zijde van het Ruiterspoor, een houtsingel rondom het nieuwe voetbalveld, laanbomen ten zuiden van de nieuwe parkeerplaats en de aanleg van een wadi ten noorden van de nieuwe parkeerplaats. De realisatie van de landschappelijke inpassing is juridisch en financieel geborgd. Juridisch door de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan het gebruik van het voetbalveld en de bijbehorende bebouwing. Financieel in de vorm van een berekening die aantoont dat door de herziening van bestemming geen sprake is van een waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied, gelegen binnen het Landelijk gebied. De grondslag voor deze berekening is het afsprakenkader voor gemeente in de regio West-Brabant. Daarbij wordt opgemerkt dat het deel van de houtsingel die rondom het nieuw aan te leggen voetbalveld wordt gerealiseerd, dat dient ter compensatie van de te kappen bomen, niet is meegenomen in de berekening.

Voor de aanpassing van de bestemming Bedrijf naar Wonen wordt gebruik gemaakt van artikel 3.78 van de lo. Dit artikel biedt de mogelijkheid voor maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. In dit geval gaat het niet om de nieuwbouw van een woning, maar van de afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning van het ten zuiden van de woning gelegen bedrijf. Voor het resterende deel van de bedrijfsbestemming is in dit bestemmingsplan geregeld dat hier geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan. Ter onderbouwing is met de landschappelijke inpassing aangegeven wat de ontwikkelingsrichting van het gebied is en hoe wordt bijgedragen aan de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit direct ten zuiden van Den Hout.

Met de gedeeltelijk aanpassing van de bestemming Bedrijf naar Wonen wordt het bijgebouw ten noorden van de woning met een omvang van 170 m² gesloopt. Tussen het woonperceel en het nieuwe voetbalveld wordt natuur in de vorm van een houtsingel aangelegd. De waardevermeerdering van het perceel is onderdeel van de berekening zoals opgenomen in het rapport met de landschappelijke inpassing (zie bijlage bij de toelichting).

Er wordt hiermee voldaan aan het bepaalde in artikel 3.78 van de Iov. Door de sloop van overtollige bebouwing en een goede landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. Voor de lange termijn worden geen verdere ontwikkelingen in dit gebied voorzien.

Naast de landschappelijke inpassing wordt voor de versterking van de omgevingskwaliteit ingezet op een klimaatbestendige accommodatie. Regenwater wordt conform gemeentelijk beleid op eigen terrein opgevangen en er wordt onderzocht of er natuurinclusief kan worden gebouwd. Het parkeerterrein wordt geheel voorzien van waterdoorlatende verharding en er komen extra bomen tussen de parkeervakken. Direct ten noorden van het parkeerterrein wordt een wadi aangelegd.

Natuurnetwerk Brabant

Door een kaartaanpassing in september 2022 grenst het plangebied niet aan een gebied dat in de Iov is aangewezen als NNB. Dit in tegenstelling tot hetgeen hierover is opgenomen in de quickscan flora en fauna zoals opgenomen in de bijlagen, die van voor deze datum is.

De dichtstbijzijnde NNB-percelen bevinden zich hiermee op circa 550 meter ten oosten en zuiden van het plangebied. De wezenlijke kenmerken en waarden van dit deel van het NNB worden onder andere gevormd door de beheertypen 'N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland', 'N14.03 Haagbeuken- en essenbos', 'N16.04 Vochtig bos met productie', 'N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos' en 'N04.02 Zoete Plas'. Echter, in de huidige situatie is reeds sprake van enige verstoring als gevolg van de aanwezigheid van een woonwijk en enkele wegen. De bijkomende verstoring die mogelijk optreedt in het kader van de ontwikkelingen is, in combinatie met de tussenliggende afstand tot NNB-gebied nagenoeg verwaarloosbaar. Met de voorgenomen ontwikkelingen is dan ook geen sprake van aantasting of verlies van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

3.2.3 Regionale samenwerking

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 3.42, lid 1, sub a van de Iov, zijn vastgesteld in de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (Woondeal SRBT). Deze Woondeal SRBT is op 9 maart 2023 overeengekomen tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant, en gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. De afspraken in deze Woondeal gaan over minimale aantallen toe te voegen woningen per gemeente, het zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en een verdeling in het soort woningen wat wordt gebouwd.

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2022 tot en met 2026 moet voorzien in een toevoeging van minimaal 915 woningen aan de eigen woningvoorraad. Voor de planperiode na 2026 tot in ieder geval 2030 worden nog nadere afspraken voor de minimale opgave per gemeente gemaakt. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook de betreffende ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak. Gemeenten motiveren bij deze projecten waarom (o.a. specifieke lokale behoefte, het belang van een snelle realisatie), een zacht plan niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven. In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente.

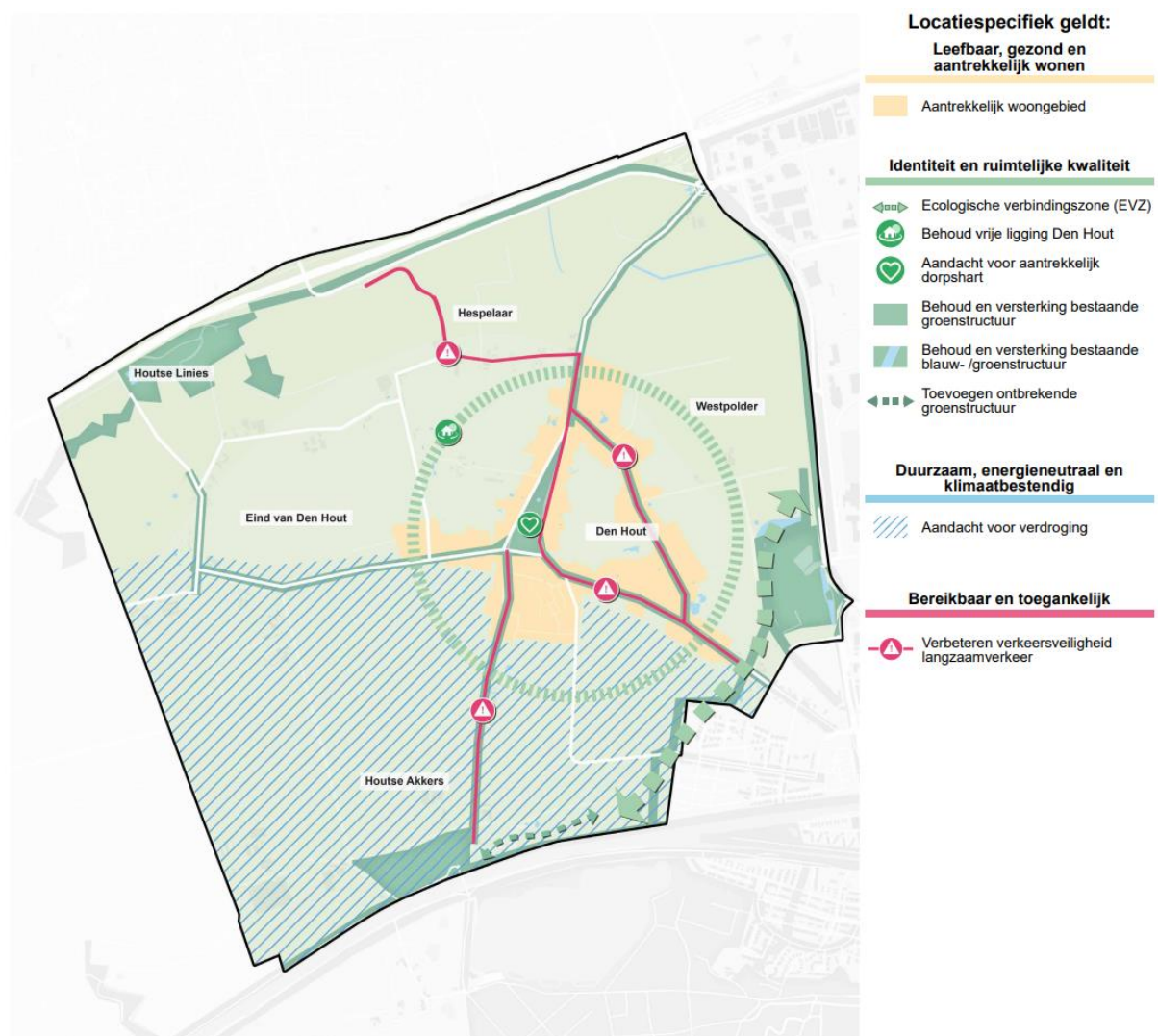
Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse “Toekomstvisie 2030” geschetste toekomstperspectief. De Toekomstvisie heeft een doorvertaling gekregen in de Omgevingsvisie. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te ‘toetsen’ of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied ‘Den Hout’, weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Plankaart Omgevingsvisie Den Hout en omringend Buitengebied

Relevantie voor het plangebied

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Ruimte voor woningbouw bieden zonder afbreuk te doen aan de identiteit en het (cultuurhistorische) karakter
- Behoud basisvoorzieningen

In de gemeentelijke omgevingsvisie staat reeds geschreven dat het verplaatsen van de voetbalvelden naar de zuidrand van het dorp ten gunste van woningbouw een mogelijkheid is. Het toevoegen van woningen biedt een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod in Den Hout en draagt bij aan het behoud van de basisvoorzieningen. Het behoud van de voetbalvereniging is voor Den Hout ook een basisvoorziening die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp.

Bij de bouw van 28 grondgebonden woningen zal rekening worden gehouden met de identiteit en het karakter van Den Hout.

- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Fietsgebruik bevorderen

In de nieuwe woonbuurt zijn het plaatsen van zonnepanelen op daken en het isoleren van de woningen maatregelen die kunnen worden getroffen bij de bouw van de nieuwe woningen en de gebouwen bij de voetbalvelden en het verduurzamen van de bestaande woning. Ook kan worden gedacht aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. Een complicerende factor voor het treffen van voorzieningen gericht op duurzame energiewinning in en rondom Den Hout betreft het beschermde dorpsgezicht. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en de bouwplannen voor de woningen worden de mogelijkheden nader onderzocht.

- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden

Aan deze opgaven kan worden bijgedragen door het fietsgebruik te stimuleren. Het verschil in snelheid en massa tussen de verschillende vervoerstromen (auto's, (recreatieve) fietsers, vrachtwagens en landbouwverkeer) op de relatief smalle wegen, maakt dat er hier een aandachtspunt ligt voor de verkeersveiligheid. Dit speelt vooral op enkele wegen van/naar Den Hout, zoals ook het Ruiterspoor.

- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap

Met de aanleg van het nieuwe voetbalveld ten zuiden van Den Hout wordt gelijktijdig voorzien in een goede landschappelijk inpassing daarvan door middel van een robuuste bosstrook.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Wonen

Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- **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.
- **Het sociaal domein:** Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd door de scheiding van wonen en zorg in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning in een zorginstelling zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
- **Duurzaamheid:** Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
- **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.
- **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.
- **Flexibiliteit woningbouw:** Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing bestemmingsplan

Voor een goede doorstroming is het ook in Den Hout van belang dat er betaalbare woningen worden gebouwd, maar ook dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.

De kracht van een CPO-project is dat mensen zelf ontwikkelen. Vooraf staat vast dat er woningen worden gebouwd die aansluiten bij de behoeften vanuit de woningmarkt. Het hierbij niet mogelijk om de landelijke kaders uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (30-40-30 regeling) toe te passen. Wel is afgesproken om te streven naar de bouw van starterswoningen in het middeldure segment. In het CPO-project leidt dat tot 42% betaalbare woningen. Hiermee voldoet het plan aan de woonvisie.

De onderdelen duurzaamheid en leefbaarheid zijn aan de orde geweest in paragraaf 3.3.1.

4.1.3 Verkeer

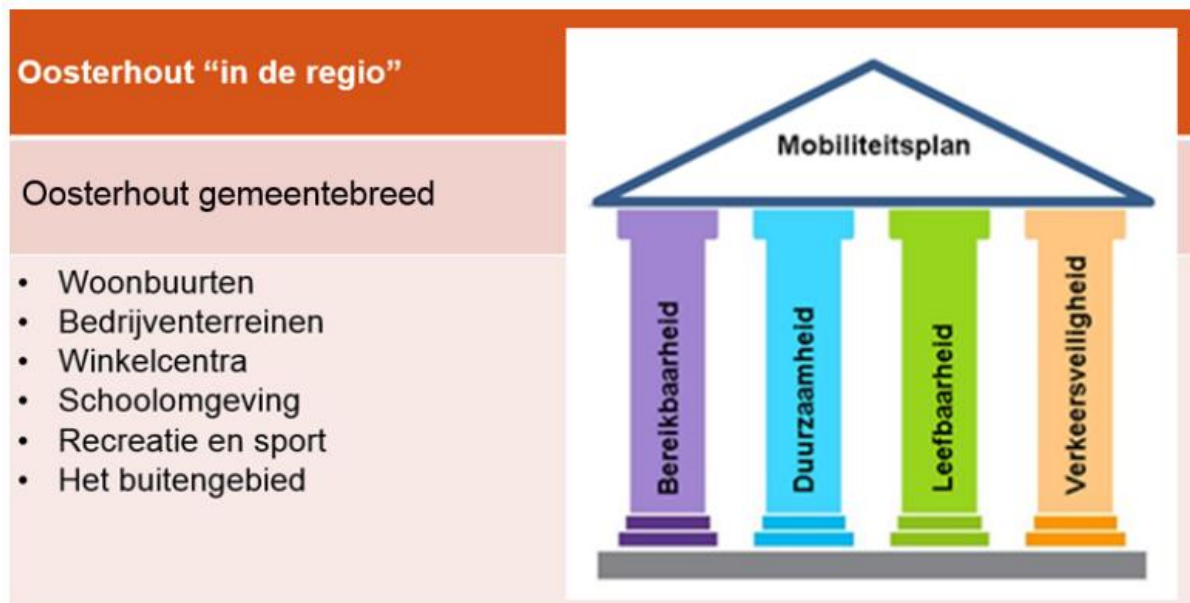
4.1.3.1 Verkeersafwikkeling

Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

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

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

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



Figuur 4.1: Mobiliteitsvisie Oosterhout.

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing bestemmingsplan

Bereikbaarheid en de verkeersveiligheid zijn ook in de bestaande situatie aandachtspunten voor Den Hout. De toevoeging van 28 woningen en het verplaatsen van v.v. Irene '58 is hierop slecht beperkt van invloed. De toename van het aantal verkeersbewegingen op het Ruiterspoor vanwege de 28 woningen is aanvaardbaar en niet van invloed op de verkeersveiligheid. Door het verplaatsen van de sportvelden en het uitbreiden van het parkeren voor de sportvelden ontstaat er een verbetering van het parkeren ten behoeve van de sportvelden. De onderdelen duurzaamheid en leefbaarheid zijn aan de orde geweest in paragraaf 3.3.1. Het duurzaamheidsaspect zal worden meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.

4.1.3.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

Bestemmingsplannen dienen te worden getoetst aan de richtlijnen van de veiligheidsregio's, die zijn verwoord in de notitie "Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost. (2016)". In relatie tot het plangebied kan worden opgemerkt dat voor de ontsluiting van de nieuwe woningen een doorgaande nieuwe woonstraat wordt aangelegd tussen het Ruiterspoor en de Hoge Akker. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is hiermee gegarandeerd. De nieuwe locatie van v.v. Irene '58 wordt ontsloten vanaf het Ruiterspoor. In de nadere uitwerking van deze entree met parkeerplaats zal rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en een opstelplaats.

4.1.3.3 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is op 22 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

De parkeernormen zijn enerzijds gerelateerd aan de locatie (het gebied) waar een functie is gelegen en anderzijds gerelateerd aan de soort functie en de kernmerken daarvan (bijvoorbeeld wonen, een kantoor, winkel e.d.). Binnen de gemeente Oosterhout zijn twee gebieden genoemd:

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

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen zone B. De primaire factoren die de toe te passen parkeernormen voor woningen bepalen zijn:

- het woningtype
- de huur- of koopprijs van de woning
- de doelgroep die gebruik maakt van de woning c.q. het specifieke woonproduct (doelgroepkenmerken komen soms expliciet tot uiting in een specifiek woonproduct zoals sociale huurwoningen, studentenwoningen of zorg-/aanleunwoningen)
- de mate waarin de woning 'op eigen terrein' kan voorzien in een parkeeroplossing en hoe deze in de praktijk worden benut

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 17 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden worden getoetst aan de 'Nota Parkeernormen 2022'.

Voor de aaneengebouwde woningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning, voor de overige woningen een norm van 2,3 parkeerplaats per woning. Daarmee komt het aantal theoretisch benodigde parkeerplaatsen op 61 parkeerplaatsen. Hiervan worden op eigen terrein 27 parkeerplaatsen aangelegd. De ervaring is dat deze parkeervoorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. Het gevolg is dat auto's toch regelmatig op de openbare weg staan. Bij de toetsing houdt de gemeente daar rekening mee. In het gemeentelijk parkeerbeleid is aangegeven dat een lange oprit voor 2 auto's slechts mag worden gerekend als 1,5 parkeerplaats.

Dit betekent dat omgerekend slechts 27 parkeerplaatsen mogen worden toegerekend. Samen met de 34 parkeerplaatsen die in het openbare gebied worden aangelegd, wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Voor het nieuwe sportpark geldt een parkeernorm van 27 parkeerplaatsen per hectare netto terrein. Er worden 2 velden aangelegd van elk 7.226 m², totaal dus 14.452 m² (afgerond 1,5 ha). Rekening houdend met de norm moeten 40,5 parkeerplaatsen worden aangelegd. Een op de situatie afgestemde redenering leidt tot een parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op 2 velden, waarop 4 teams spelen. Uitgaande van de aanwezigheid van gemiddelde 15 personen per team (spelers en begeleiders) en gemiddelde 2,5 personen per auto zullen per team 6 parkeerplaatsen nodig zijn. Op wedstrijddagen zijn maximaal 8 teams tegelijk aanwezig (4 aan het spelen en 4 aan het omkleden voor de volgende wedstrijd). Hierin is nog geen rekening gehouden met spelers, begeleiders en bezoekers die te voet of met de fiets komen.

Er worden 56 parkeerplaatsen aangelegd en er is ruimte om uit te breiden naar 94 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

4.1.4 Duurzaamheid

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

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten “Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030” en de “Routekaart energietransitie 2019-2022”, alsmede de in 2021 vastgestelde “Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout”. Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie. Deze speerpunten worden bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan en de bouwplannen meegenomen.

4.1.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

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

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-eis. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal worden bezien in hoeverre een extra inspanning mogelijk is.

4.1.4.3 Klimaatadaptatie

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

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend.

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. Het parkeerterrein wordt voorzien van waterdoorlatende verharding en er wordt een wadi aangelegd. Er wordt veel groen toegevoegd zowel rondom de voetbalvelden als op het parkeerterrein. Het gebouw tussen de voetbalvelden wordt voorzien van zonnepanelen.

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

4.2 Natuur en groen

4.2.1 Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Biesbosch', op circa 5,8 km ten noorden van het plangebied. Dit gebied heeft de status van Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebied. Overige Natura 2000-gebieden (onder andere Langstraat, Ulvenhoutse Bos, Hollands Diep) bevinden zich op ruim grotere afstanden (> 10 km).

Vanwege de ligging van het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden is van directe effecten als oppervlakteverlies en versnippering geen sprake. Ook negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door licht ('s avonds en 's nachts werken), geluid en trillingen zijn uitgesloten gezien de tussenliggende afstand waarbinnen zich verschillende wegen (onder andere de A59, landbouwgebied en stedelijke omgeving) bevinden. Van directe negatieve effecten van de werkzaamheden op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is dus ook geen sprake. Dit geldt niet voor de stikstofuitstoot als gevolg van de nieuwbouw (woningen en clubgebouw) en het nieuwe gebruik van de gronden. In paragraaf 4.5.1.1 wordt hier nader op ingegaan.

Het optreden van indirecte effecten zoals vernatting, verdroging, verontreiniging, verzoeting of verzilting kan worden uitgesloten als gevolg van de aard van het voornemen en de relatief grote tussenliggende afstand tussen het plangebied en het NNB. Een voortoets om indirecte effecten van het voornemen op Natura 2000-gebieden te toetsen, is voor deze verstoringseffecten niet nodig.

Soortenbescherming

Door Witteveen en Bos zijn een quickscan flora en fauna en een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportages daarvan zijn als bijlagen opgenomen.

- Plantensoorten

Uit de quickscan blijkt dat in de omgeving (< 3 km) van het plangebied gedurende de afgelopen 10 jaar verschillende waarnemingen zijn gedaan van onder de Wnb beschermde plantensoorten. De aanwezige vegetatie binnen het plangebied betreft echter uitsluitend zeer algemeen voorkomende soorten, zoals klimop, madeliefje, kruipende boterbloem, smalle weegbree, straatgras, duizendblad et cetera. Op basis van de locatie en gebiedskenmerken (stedelijk gebied, stikstofrijke bodem, relatief intensief gebruik) is het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied uitgesloten.

- Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van verschillende grondgebonden zoogdieren, zoals konijn, egel en ree kan op basis van het aanwezige biotoop en de ligging niet worden uitgesloten. Voor deze soorten geldt binnen de provincie Noord-Brabant een vrijstelling.

Eekhoorn is echter niet vrijgesteld. Het plangebied biedt geschikt biotoop aan deze soort, met name nabij de nieuwe locatie van het voetbalveld. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van eekhoorn binnen het plangebied is echter uitgesloten. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat het plangebied of de directe omgeving een essentieel onderdeel van het leefgebied van deze soort vormt, gelet op het volledig ontbreken van waarnemingen. Bovendien laat het voornemen een groot deel van het bestaande bos nabij het nieuw te realiseren voetbalveld onaangetast. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van eekhoorn zijn daarmee uitgesloten.

Ook bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter zijn niet vrijgesteld. Alhoewel ook van deze soorten binnen het plangebied geen waarnemingen bekend zijn, kan de aanwezigheid niet worden uitgesloten. Het zijn namelijk zeer schuwe soorten die maar zelden direct worden waargenomen. Het doden of verwonden van individuen en/of het vernietigen of beschadigen van vaste rustplaatsen van deze soorten vormt een overtreding van de Wnb. Het is niet uitgesloten dat er zich binnen het plangebied rustplaatsen van marterachtigen bevinden. Alvorens overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van deze marterachtigen kan worden uitgesloten, dient de functie van het plangebied voor de soorten nader te worden onderzocht.

Het aanvullende onderzoek naar marterachtigen (bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter) is uitgevoerd middels het plaatsen van twee cameravallen, bestaande uit zowel een losse wildcamera als een wildcamera in een marterbox. Op de wildcamera's zijn geen marterachtigen of andere beschermde soorten vastgelegd. Op basis van deze resultaten kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor marterachtigen. Ten aanzien van deze soortgroep bestaan vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

- Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn in Nederland beschermd onder de Wnb. Tijdens het veldbezoek werden geen waarnemingen gedaan van (sporen van) vleermuizen. Het plangebied biedt geschikt foerageergebied aan vleermuizen. Dit geldt in ieder geval voor de parkachtige omgeving aan de oostzijde van het bestaande voetbalveld, en het bosgebied nabij de nieuwe locatie van het veld.

Tijdens het veldbezoek is tevens gekeken naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Binnen het plangebied werden geen boomholtes of andere geschikte openingen zoals scheuren of loszittend schors aangetroffen waar boombewonende vleermuissoorten gebruik van kunnen maken. Wel bevinden zich in het clubgebouw enkele openingen waar gebouwbewonende vleermuissoorten mogelijk gebruik van maken. Het gebouw is hiermee geschikt als kleinschalige paar-, zomer- en winterverblijfplaats voor maximaal enkele individuen. Omdat daardoor mogelijk sprake is van vernietiging van vleermuisverblijfplaatsen, dient alvorens het clubgebouw gesloopt mag worden, inzichtelijk te zijn of het gebouw inderdaad als zodanig gebruikt wordt. Hiervoor is een vleermuisonderzoek nodig.

Tijdens het aanvullend onderzoek naar vleermuizen zijn binnen en in de omgeving van het plangebied in totaal vier vleermuissoorten waargenomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

Er bevindt zich binnen het plangebied één baltsterritorium van gewone dwergvleermuis, ten noorden van het bestaande voetbalveld. Het is van belang dat dit baltsterritorium van gewone dwergvleermuis als gevolg van de werkzaamheden niet wordt aangetast. Een (directe) aantasting van het

baltsterritorium leidt namelijk tot een (indirecte) aantasting van de met het baltsterritorium samenhangende paarverblijfplaats, en daarmee tot overtreding van de Wnb. Het baltsterritorium dient tijdens de werkzaamheden ontzien te worden door:

- ter plaatse van het baltsterritorium en de directe omgeving in de paarperiode (15 augustus - 15 september) niet werken tussen één uur voor zonsondergang en één uur na zonsopkomst;
- verlichting van het baltsterritorium te voorkomen.

Met inachtneming van deze maatregelen zijn ten aanzien van het baltsterritorium geen nadere vervolgstappen nodig.

Het plangebied heeft een (beperkte) functie als foerageergebied voor ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Gezien het beperkte aantal waargenomen individuen, de kortstondige aanwezigheid van de dieren en het tijdstip van de waarnemingen (ruim na zonsondergang) lijkt het gebied geen belangrijk (essentieel) foerageergebied voor deze soort en bevinden verblijfplaatsen van de soort zich vermoedelijk op grotere afstand van het plangebied.

Rosse vleermuizen werden gedurende het merendeel van de inventarisaties kort waargenomen. Het is bekend dat het foerageergebied van de soort sterk wisselt, afhankelijk van het voedselaanbod. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die (beter) geschikt zijn als foerageergebied voor rosse vleermuis. Het is dan ook aannemelijk dat de sporadisch en kortstondig waargenomen rosse vleermuizen individuen zijn die voornamelijk in deze wijde omgeving foerageren en slechts sporadisch in (de directe omgeving van) het plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende delen die geschikt foerageergebied voor vleermuizen vormen. Bij de voorgenomen werkzaamheden blijven deze delen echter grotendeels onaangetast. De parkachtige omgeving kan na afloop van de werkzaamheden dezelfde functie als foerageergebied voor vleermuizen blijven vervullen. Dit geldt niet voor de te verwijderen bomenrij, maar in de directe omgeving bevindt zich te allen tijde voldoende geschikt foerageergebied voor vleermuizen, gedeeltelijk in de vorm van bos dat behouden blijft, en gedeeltelijk in de vorm van nieuw bos dat zal worden aangeplant. Een belangrijke functie van de vegetatie binnen het plangebied als geleiding (vliegroute) voor vleermuizen wordt niet verwacht, omdat het belangrijkste deel van de bestaande vegetatie niet lijnvormig is en er bovendien ruim voldoende alternatieve vliegroutes voorhanden zijn. Van vernietiging van essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden voor vleermuizen als gevolg van het voornemen is dus geen sprake.

- Vogels

Binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied is het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van steenuil, ransuil, huismus, gierzwaluw en ooievaar niet uit te sluiten. Het voornemen leidt bij de meeste nestplaatsen niet tot vernietiging of directe aantasting hiervan. Uitzonderingen hierop vormen de Californische cipressen, waarin ransuil kan roesten, en het clubgebouw waarin zich mogelijk nestlocaties van huismus bevinden. Deze en andere potentiële nestlocaties mogen niet worden vernietigd zolang geen uitsluitend bestaat over het daadwerkelijk gebruik ervan. Er dient nader onderzoek naar ransuil en huismus plaats te vinden.

Tijdens twee gerichte veldbezoeken (mei 2022) zijn geen waarnemingen gedaan van ransuil. De aanwezigheid van de soort is daarmee binnen het plangebied niet aangetoond. De te kappen cipressen worden door ransuil niet als rustplaats gebruikt. Op basis van deze gegevens kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor ransuil. Er is bij de uitvoering van de werkzaamheden geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van deze soort. Vervolgstappen en/of een ontheffingsaanvraag zijn voor ransuil niet nodig.

Tijdens het aanvullende onderzoek (mei 2022) zijn in de te slopen bebouwing geen nesten van huismus aangetroffen. Nestlocaties en functionele leefomgeving worden door de geplande werkzaamheden niet vernietigd, maar mogelijk wel verstoord. Versturende werkzaamheden (zoals trillingen en geluid) mogen daarom uitsluitend worden uitgevoerd buiten de meest kwetsbare voortplantingsperiode van de huismus (maart tot en met augustus). Op deze wijze vindt er geen overtreding plaats van de Wnb.

- Overige soorten

Op basis van het aanwezige biotoop kan het voorkomen van overige soorten worden uitgesloten.

Houtopstanden

Naast Natura 2000-gebieden vallen ook houtopstanden onder de bescherming van de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor de te kappen bomen geldt een herplantplicht. Op 22 februari 2022 heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden waarbij van de te kappen bomen de soort en de stamdiameter op 1,30 m hoogte is bepaald. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in de rapportage van Witteveen en Bos (Quickscan flora en fauna en bomeninventarisatie) zoals opgenomen in de bijlage.

Voor een goede aansluiting van het nieuwe voetbalveld op de gronden waar het oefenveld is gelegen en de bouw van een gebouw voor de kleedruimtes en kantine centraal tussen deze velden worden enkele bomen gekapt. Deze worden ruimschoots gecompenseerd in de brede bosstrook rondom het nieuwe voetbalveld. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wnb.

4.2.2 Gemeentelijk groenbeleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115 m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Toetsing bestemmingsplan

Den Hout is een dorp met veel groen. Denk hierbij een de beeldbepalende groene brink en het park direct ten oosten van het noordelijke plangebied. Naast de bouw van woningen met de verharding die als gevolg daarvan wordt aangelegd, wordt binnen het plangebied bijna 1.100 m² aan openbaar groen aangelegd. Per saldo wordt daar bij de ontwikkeling van woningen op het voormalige hoofdveld van v.v. Irene '58 bijna 39 m² per nieuwe woning aan toegevoegd.

In Den Hout wordt naar verwachting over de hele kern worden voldaan aan de gemiddelde norm van 1,04 boom per woning. Voor het realiseren van een aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Hoge Akker zullen vier bomen moeten worden gekapt. Hiervoor in de plaats worden 11 nieuwe bomen geplant.

4.3 Water

4.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, 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. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en 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 de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

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

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.

4.3.2 Water- en rioleringsplan

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

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. 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.

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

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

Toetsing bestemmingsplan

Door Antea Group is in juni 2023 een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage opgenomen. Hieruit blijkt dat op de locatie van het voormalige voetbalveld in totaal 4.777 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Erfverharding is niet meegenomen in het specificeren van de verharding op particulier terrein. Uitgangspunt is dat hemelwater van particuliere verharding op het perceel wordt verwerkt. Hiermee komt het afvoerend oppervlak op 2.302 m² waarvan 2.094 m² tot afstroming komt naar de wadi en 208 m² naar de straat Ruiterspoor. De totale bergingsopgave bedraagt daarvoor 161,1 m³, hetgeen voldoende is om 70 mm neerslag, op basis van het aangesloten verhard oppervlak, te kunnen bergen. Hierbij is aangenomen dat alle aangesloten verharding daadwerkelijk tot afstroming komt en afvoert naar de wadi. In het waterhuishoudingsplan is aangetoond dat het bergingsvermogen van de wadi voldoende is.

De nu aanwezige verharding van de sportvereniging is aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel in het Ruiterspoor en is om deze reden niet in mindering gebracht op het toekomstig verhard oppervlak.

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via de waterketen. De benedenstrooms gelegen vrijerval riolering, gemalen, persleidingen en RWZI moeten over voldoende capaciteit beschikken om het extra water te verwerken. De gevolgen voor de benedenstroomse waterketen zullen in de nadere uitwerking worden getoetst. Waterschap Brabantse Delta zal hierbij worden betrokken.

Op de nieuwe locatie van de voetbalvereniging wordt eveneens nieuwe verharding aangelegd. Ook hiervoor is een notitie opgesteld die ingaat op oppervlakte aan verharding dat wordt toegevoegd en de daarvoor benodigde waterberging. Deze notitie is als bijlage opgenomen. Er wordt in totaal 14.371 m² aan te compenseren oppervlakte aangelegd waarvoor 1.010 m³ moet worden geborgen. Hierin zal worden voorzien door de aanleg van een wadi direct ten noorden van de parkeerplaats. Ook hier is het bergingsvermogen van de wadi ruim voldoende om 70 mm neerslag te kunnen bergen.

4.4 Cultuur

4.4.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

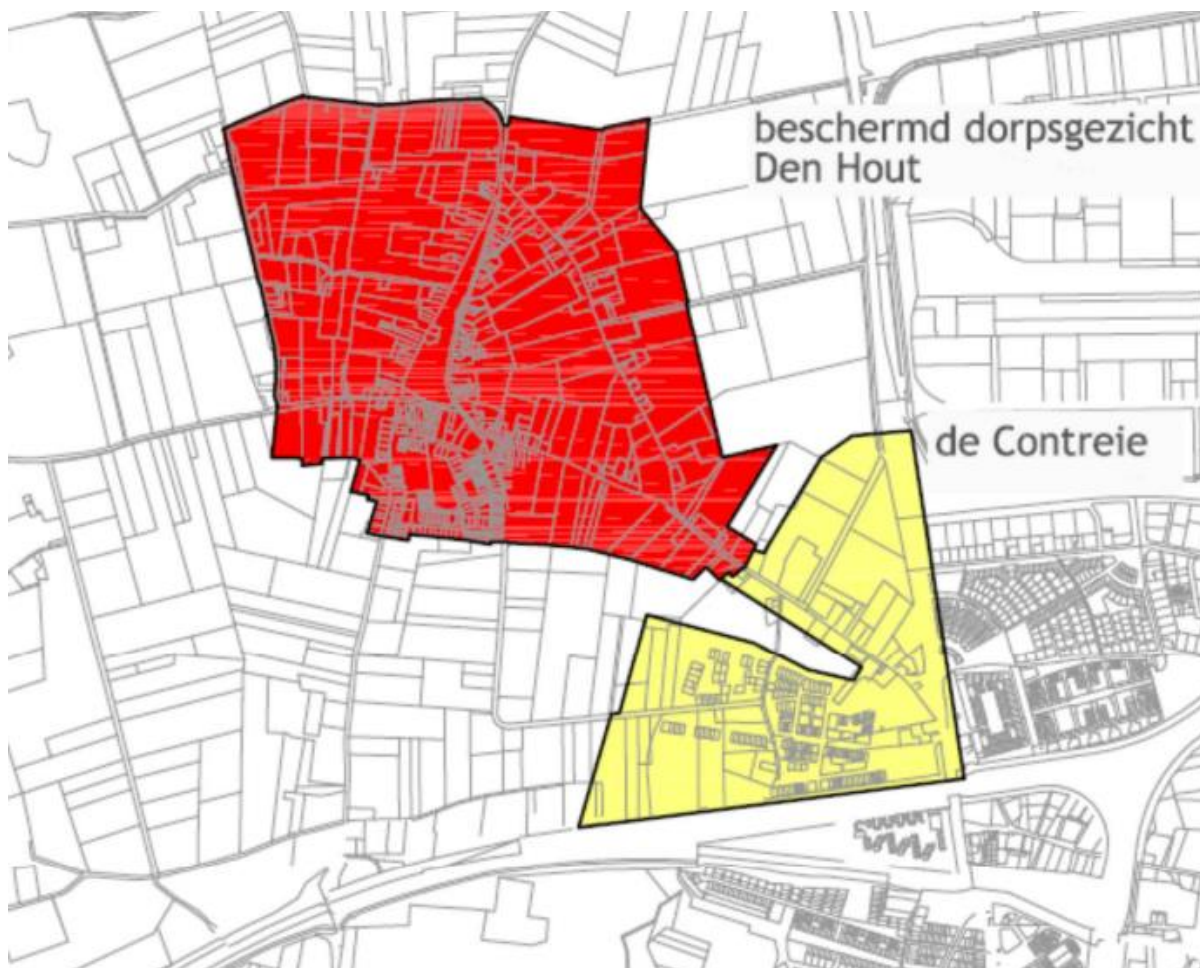
4.4.1.1 Archeologie

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

4.4.2 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-20018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. 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.



Figuur 4.3. Welstandsnota Oosterhout, beschermd dorpsgezicht Den Hout (rood ingekleurde gebied)

Toetsing bestemmingsplan

Het kerkdorp Den Hout is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

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

De karakteristiek van het gezicht, de coherentie tussen bebouwing, structuur, infrastructuur en de open ruimten met typische verkaveling zijn niet of nauwelijks aangetast. Het meest karakteristiek is de authentieke vorm en uitstraling van de brink (de Houtse Heuvel). Dat neemt niet weg dat de nieuwe woningen moeten aansluiten bij de karakteristiek van Den Hout en de kenmerken van de bebouwing. Om deze reden is voor de maximale goot- en bouwhoogtes aansluiting gezocht bij de woningen op de aangrenzende percelen en is een minimale dakhelling voorgeschreven. Aan de bouwers van de woningen worden verder nog aanvullende randvoorwaarden meegegeven voor de kapvorm en het materiaalgebruik voor de gevels en daken en voor de erfafscheidingen.

In Den Hout komt een groot aantal gemeentelijke monumentale gebouwen en bouwwerken voor. Geen van deze monumenten staat binnen het plangebied.

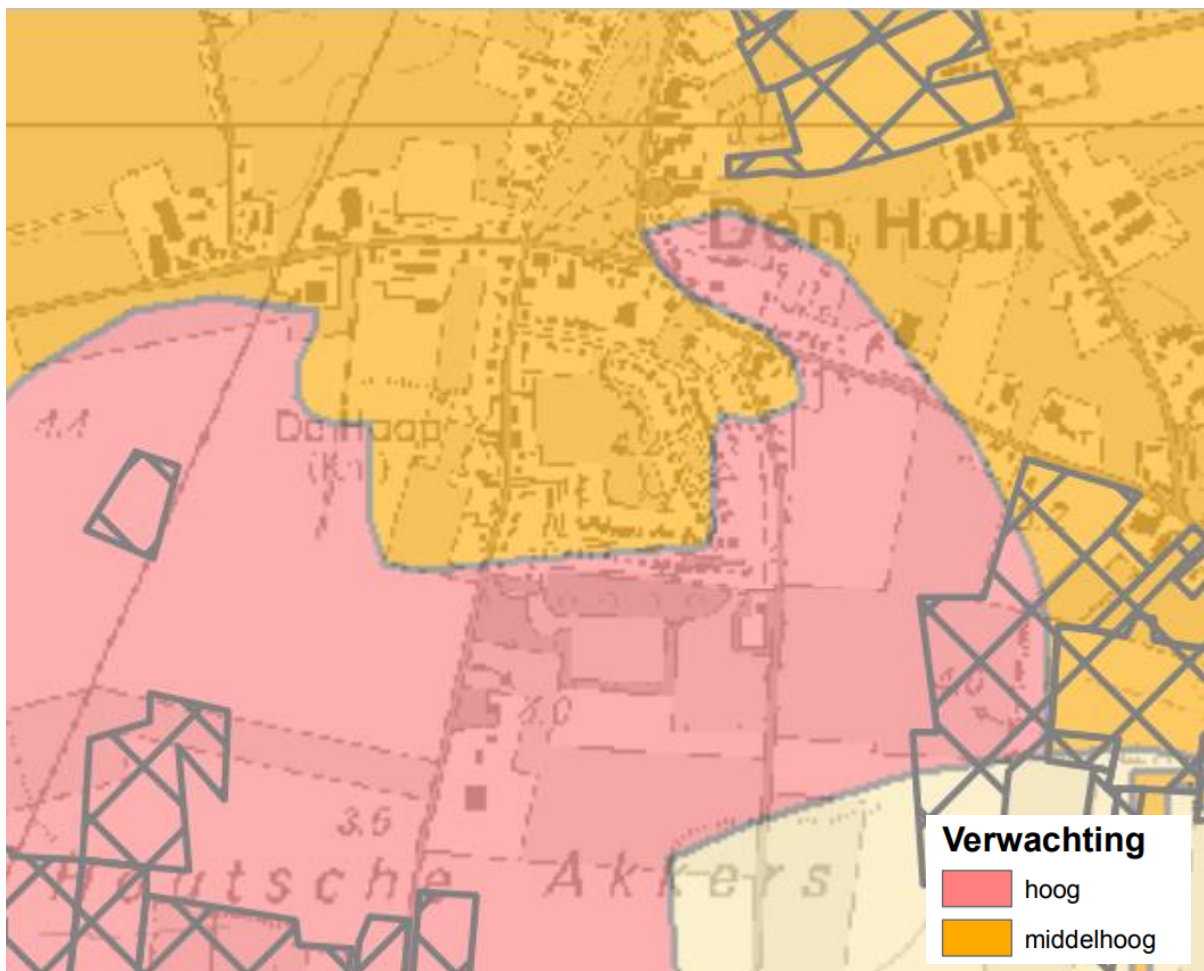
Molenbiotoop

Ten westen van het noordelijke deel van het plangebied staat molen De Hoop. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de molenbiotoop mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 1/30 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de, voor deze molenbiotoop bepalende, molen, vermeerderd met 3,20 meter (hoogte belt).

Om deze reden is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan het Ruiterspoor en achter de bestaande woningen beperkter dan de woningen die verder van de molen af staan. Aangezien er tussen het plangebied en de molen al woningen aanwezig zijn aan het Ruiterspoor en de overwegende windrichting zuidwest is zullen de nieuwe woningen geen verdere beperking opleggen aan de windvang van de molen.

4.4.2.1 Erfgoedkaart

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



Figuur 4.2: Gemeentelijke Erfgoedkaart (uitsnede plangebied en omgeving)

Toetsing bestemmingsplan

Op de gemeentelijke Erfgoedkaart zijn de gronden binnen het plangebied onderdeel van gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Door BAAC is in maart 2022 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage opgenomen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat door het ontbreken van het grootste deel van de top van de dekzandafzettingen en de beddingafzettingen, de verwachting op resten op kampementen uit het paleolithicum tot en met het neolithicum naar laag kan worden bijgesteld. De verwachting op resten uit

de overige periodes blijft behouden. Daarom adviseert BAAC om bij bodemversturende activiteiten een vervolgonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Om deze reden is in het voorliggende bestemmingsplan voor het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 m onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dient een vergunning voor te worden aangevraagd.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

Een plan moet voldoen aan de aspecten van luchtkwaliteit en geurhinder. Vooral bij het toelaten van nieuwe woningen of wegen of bedrijven is dat van belang. Met het plan zal iets meer verkeer kunnen worden gegenereerd maar zal geen (extra) gas worden gebruikt. Daardoor zal netto de luchtkwaliteit iets kunnen verslechteren.

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer en de onderliggende besluiten en regelingen en voor geurhinder de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

In de eerstgenoemde zijn concentratie-eisen gesteld waaraan een gebied moet voldoen. Bij een plan moet een onderzoek worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit, tenzij er sprake is van een wettelijke uitzondering. In dit geval is sprake van een bestaande woning. Daarvoor is geen onderzoek nodig. Tevens wordt het sportveld verplaatst. In beginsel zal dat geen of nauwelijks een verkeerstoename met zich mee brengen.

Voor het toelaten van enkele tientallen woningen met ten minste één of twee ontsluitingswegen geldt tot 1500 woningen dat er geen onderzoek hoeft te worden ingesteld omdat geoordeeld is dat het dan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gelet daarop is in analogie daarmee bij een veel geringere wijziging met dit plan er geen onderzoek nodig. De invloed is verwaarloosbaar.

Uit algemeen beschikbare informatie van het RIVM (www.monitoringstool.nl) blijkt ook dat de achtergrondkwaliteit rondom het plangebied ruimschoots voldoet aan de concentratie-eisen.

Toetsing bestemmingsplan

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer wat betreft de luchtkwaliteit. Er is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit in de omgeving.

4.5.2 Stikstof

De Wet natuurbescherming is in hoofdzaak het kader voor de bescherming van natuur tegen aantasting of dreigende aantasting van binnenuit of buitenaf. Daaronder valt ook de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dat zijn gebieden die op voorstel van een lidstaat als Natura 2000-gebied zijn aangewezen door de EU op grond van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. Een dergelijk gebied moet door de lidstaat worden beschermd. De Europese regels zijn verwerkt in de Wet natuurbescherming. Een herziening van een bestemmingsplan moet daaraan voldoen.

De bescherming heeft betrekking op het tegengaan van de verstoring of aantasting van de habitats in die gebieden. De verstoring of aantasting kan plaatsvinden door vermesting, verzuring, verdroging, vernatting, stikstofdepositie, geluid, licht, etc. In de omgeving van het plangebied zijn de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden: De Biesbosch (5.8 km), De Langstraat Waalwijk (10.2 km), het Ulvenhoutse bos (10.3 km), Hollands Diep (13.4 km) en Loonse en Drunense duinen (16.9 km).

Gelet op de afstand van het plangebied tot die gebieden is alleen aantasting door stikstofdepositie nog een mogelijke relevante factor die moet worden getoetst.

De Wet natuurbescherming bepaalt dat een plan moet voldoen aan artikel 2.7 e.v. Dat houdt in dat een plan, zoals een herziening van een bestemmingsplan, geen significante gevolgen mag hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien daarover geen zekerheid bestaat mag het plan niet worden vastgesteld.

Op grond van jurisprudentie geldt dat de stikstofdepositie vanwege de stikstofemissie van de activiteiten die het plan (maximaal) tot gevolg kan hebben niet groter mag zijn dan 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied, de grenswaarde. “N” staat voor Nitrogen, dat is stikstof. In beginsel mag rekening worden gehouden met de referentiesituatie. Dat is de feitelijke, legale, planologische situatie ten tijde van de vaststelling van het plan. Daarvan hoeft echter geen gebruik te worden gemaakt.

De stikstofemissie vanwege alle activiteiten in de realisatiefase (sloop, bouwrijp maken, bouwen/aanleg) en gebruiksfase zijn daarbij van belang. Er gelden geen wettelijke vrijstellingen..

Toetsing bestemmingsplan

Voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming is de Notitie stikstofdepositie, woningbouw en herinrichting sportvelden Den Hout opgesteld. De notitie is als bijlage opgenomen. Daarin is de huidige en toekomstige situatie nader beschreven. Op basis daarvan is een AERIUS-model gemaakt waarmee de stikstofdepositie is berekend op elk Natura 2000-gebied. Om inzicht te geven in de maximale mogelijkheden is ook voor die situatie een model opgesteld. Voor de berekeningen is de meest recente versie van de AERIUS-calculator gebruikt. Daarbij is nog van belang dat de nieuwe woningen en de nieuwe sportvoorzieningen gasloos zullen worden uitgevoerd

Uit het onderzoek blijkt dat in de plansituatie de stikstofdepositie voldoet aan de hiervoor genoemde grenswaarde en daarmee aan de Wet natuurbescherming. Tevens blijkt dat in de maximale situatie de stikstofemissie vanuit het plangebied nog circa 35 kg stikstofoxiden/jaar groter kan zijn voordat de grenswaarde zou worden overschreden. Dat betekent dat met het plan ruimschoots kan worden voldaan indien de activiteiten van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase gelijktijdig in één jaar zullen plaatsvinden. In de praktijk zal dat zich naar verwachting niet voordoen.

Met het plan zijn er derhalve geen significante gevolgen te verwachten voor een Natura 2000-gebied. Het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming.

4.5.3 Veiligheid

4.5.3.1 Externe veiligheid

Het wettelijke kader wordt vooral bepaald door het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende ministeriele regelingen.

Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen van derden. Deze laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen en gebouwen met meer dan 50 personen. Sportvelden zijn beperkt kwetsbare objecten evenals een woning met een minder dan 2 per hectare. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar aan dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een calamiteit, veroorzaakt door een ongeval met gevaarlijke stoffen of een ongeval met een vliegtuig.

Het plasbrandaandachtsgebied heeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermd, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied.

Het invloedsgebied is het gebied waarbinnen zich nog relevante effecten voor kunnen doen vanwege een calamiteit.

Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten toegelaten.

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de plaatsgebonden risico afstand maar binnen het invloedsgebied vanwege een Bevi-inrichting. Deze is gelegen aan de Zeilmakerijweg 1, Oosterhout op een afstand van ruim 2 km. Met het plan worden 28 woningen toegevoegd en het sportveld verplaatst. Daardoor neemt in theorie de personendichtheid en het groepsrisico binnen het invloedsgebied van meer dan 3 km rond het bedrijf toe. De toename in personendichtheid en daarmee het groepsrisico is echter procentueel verwaarloosbaar.

Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten het invloedsgebied vanwege de transportroutes voor gevaarlijke stoffen, zoals de Rijksweg A59.

Langs het Ruiterspoor en ten westen van de kern van Den Hout zijn twee buisleidingen (aardgas) gelegen (zie figuur 4.4). Het noordelijke deel van het plangebied ligt met 175 meter buiten het invloedsgebied van maximaal 100 meter van de buisleidingen.

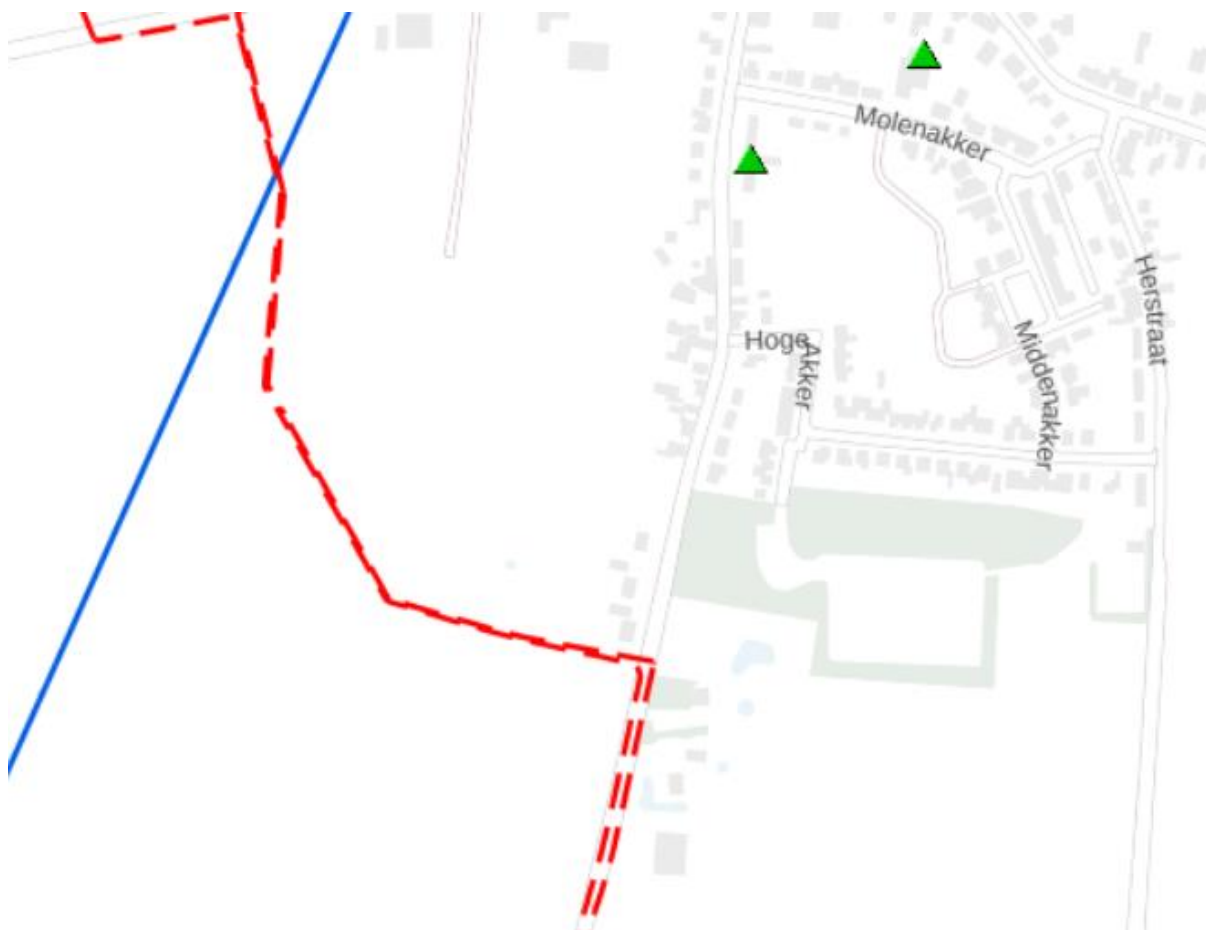
In geval van een calamiteit moeten de mogelijkheden van evacuatie van personen en de bestrijding van een calamiteit zijn beoordeeld. Gelet op de ene risicobron en de grote afstand zijn er geen bijzonderheden. De locatie is goed bereikbaar en een calamiteitenbestrijding zal in de buurt van het bedrijf plaatsvinden. In dat kader is het Standaard advies 2022 van het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant van belang (bijlage 9). De daarin opgenomen aanbevelingen zullen worden verwerkt voor zover van toepassing.

De bestaande woning Ruiterspoor 47 ligt op circa 35 meter binnen het invloedsgebied van beide buisleidingen. In de huidige en toekomstige situatie is er sprake van een kwetsbaar object zodat er daarvoor geen verandering optreedt.

Het sportveld ligt met circa 130 meter buiten het invloedsgebied van maximaal 100 m van de buisleidingen.

De blauwe lijn op de kaart in figuur 4.4 betreft een 150 kV hoogspanningslijn. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze bovengrondse leiding.

Dat betekent dat met het plan de veiligheidssituatie voor externe veiligheid aanvaardbaar is.



Figuur 4.4 Atlas Leefomgeving, kaart Veilige omgeving (uitsnede plangebied en omgeving)

4.5.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, moet worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk.

4.5.3.3 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn twee percelen met een bedrijvenbestemming aanwezig. Nabij de molen zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. De nieuwe woningen worden buiten de richtafstand van 30 meter gebouwd waarmee geen sprake is van een belemmering als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Ook worden de bedrijven niet beperkt door bouw van de nieuwe woningen.

In de zuidwesthoek van het plangebied is het bedrijfsp perceel Ruiterspoor 48 onderdeel van het plangebied. Het gedeelte waarop momenteel de bedrijfswoning is gesitueerd, krijgt de bestemming Wonen. Het resterende deel van de bedrijfsbestemming is opgenomen binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan, uitsluitend om een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse te voorkomen.

Voor het bedrijf aan het Ruiterspoor 48 is in april 2020 een melding gedaan voor een sloopbedrijf met vooral opslag van materiaal en materieel. Op deze activiteiten is het Activiteitenbesluit van toepassing. Ingevolge het Activiteitenbesluit moet het bedrijf voldoen aan 50 dB(A) etmaalwaarde (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) en 70 dB(A) (maximale geluidsniveau) op de gevel van een gevoelig gebouw. Een woning is volgens de definitie in het Activiteitenbesluit een gevoelig gebouw, tenzij het onderdeel uitmaakt van de inrichting.

Gelet op de bestaande milieurechten levert de woning aan het Ruiterspoor 47 nu aan de noordzijde de begrenzing van de geluidruimte. De aanpassing van de bestemming Bedrijf naar Wonen voor de voormalige bedrijfswoning heeft daarop geen invloed. De bedrijfsactiviteiten worden dan ook niet verder beperkt. Er is derhalve sprake van een aanvaardbare situatie.

4.5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. De Wet geluidhinder heeft betrekking op wegen met een zone (met uitzondering van wegen met 30 km/uur regime).

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Toetsing bestemmingsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

De nieuwe woningen liggen in de geluidszone van het Eindsepad, Houtse Heuvel, Ruiterspoor en Vrachelsestraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen Herstraat, Hoge Akker, Molenakker en de binnenplanse weg in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Als gevolg van de Ruiterspoor treedt bij de twee vrijstaande woningen aan deze weg een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Vanwege de Ruiterspoor is een hogere waarde vastgesteld (zie bijlage 11).

Voor deze woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. De te vervangen wegdelen hebben een lengte van minder dan 100 meter en wordt niet in overweging genomen. Het plaatsen van twee geluidsschermen van 15 meter lengte en 5 meter hoogte stuit op stedenbouwkundige bezwaren. In het kader van aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van deze woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Woon - en leefklimaat

Behalve de toets aan de Wet geluidhinder moet er ook sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het woon- en leefklimaat van belang. Voor de geluidaspecten is daarom onderzocht wat de gecumuleerde geluidbelasting in en rond het plangebied is vanwege relevante geluidbronnen van verkeer (alle wegen). Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over de Ruiterspoor. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB.

Mogelijk neemt de geluidbelasting buiten het plangebied iets toe als gevolg van de toename van verkeer op de ontsluitingswegen. Omdat het voetbalveld wordt verplaatst, wordt een toename alleen veroorzaakt door het toevoegen van woningen. Voor de nieuwe woningen is uitgegaan van een toename van 209 voertuigbewegingen (zie tabel 3.1 in de rapport onderzoek wegverkeerslawaaï). Op het Ruiterspoor is daarmee sprake van minder dan 10% toename in intensiteit. In het kader van de Wet geluidhinder is pas bij een toename van 1,5 dB (afgerond 2 dB) of meer sprake van een significante toename. Pas bij een toename van het aantal verkeersbewegingen van ongeveer 40%

zal de geluidsbelasting met 1,5 dB toenemen en is een aanvullende onderbouwing nodig. Dat is hier niet het geval.

Met de vaststelling van hogere waarden wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en met een toename van het aantal verkeersbewegingen van minder dan 10% staat vast dat er ook buiten het plangebied geen sprake is van een onaanvaardbare toename van geluid op bestaande woningen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.5 Geur

Voor geurhinder zijn vooral veehouderijen van belang. Geurgevoelige objecten, zoals een woning of andere objecten waar mensen regelmatig kunnen verblijven moeten worden beschermd tegen geurhinder en een veehouderij mag niet extra worden belemmerd vanwege het plan.

Van extra belemmering is geen sprake omdat tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied al bestaande woningen zijn gelegen.

Voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gelden geen wettelijke normen. Het is echter niet gewenst dat een geurgevoelig object op een zodanige korte afstand van een veehouderij wordt toegelaten dat geurhinder kan ontstaan. Daarom hanteert de gemeente als regel dat de afstand voldoende groot moet zijn.

Dat is het geval indien voor een veehouderij waarvoor vaste afstanden tot een geurgevoelig object gelden aan de standaard afstand wordt voldaan. Een geurgevoelig object gelegen in de bebouwde kom moet dan op 100 m van een veehouderij zijn gelegen, buiten de bebouwde kom is dat 50 m. Een sportveld is geen geurgevoelig object, een kantine kan dat wel zijn. Binnen die afstanden zijn echter geen veehouderijen gelegen.

Indien voor een veehouderij geurnormen gelden mag de geurbelasting op een geurgevoelig object niet meer bedragen dan 3 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting en 6,5 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Bankenweg op een afstand van circa 1,4 km. Gelet op die afstand is de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting van veehouderijen veel lager dan de genoemde toetswaarden.

Toetsing bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig, die een belemmering vormen voor de bouw van nieuwe woningen.

Er is geen sprake van geurhinder.

4.5.6 Bodem

4.5.6.1 Bodemkwaliteit

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Toetsing bestemmingsplan

Door Stantec is in februari 2023 een historische onderzoek verricht. Het doel van het historisch bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond van het noordelijke deel van het plangebied verdacht is op het voorkomen van licht verhoogde gehalten cadmium, chryseen, fluoranteen, lood, zink, PAK, EOX en PCB. De ondergrond is verdacht op licht verhoogde gehalten cadmium en PCB. Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De bovengrond van het zuidelijke plangebied is verdacht op het voorkomen van licht verhoogde gehalten lood, minerale olie, zink, PAK en PCB. De ondergrond is verdacht op licht verhoogde gehalten PCB. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties cadmium, naftaleen, nikkel en lood en plaatselijk een sterk verhoogde concentratie zink. Ter plaatse van het perceel Ruiterspoor 47 zijn verdachte activiteiten bekend. De exacte ligging van de activiteiten is niet bekend. Stoffen die kunnen voorkomen bij Ruiterspoor 47, aan de hand van de voormalige activiteiten zijn onder andere 1,3- dichloorpropeen, OCB's (22 verbindingen) PAK, zware metalen, vluchtige aromaten en asbest. Ook hier dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij het perceel Ruiterspoor 47 uitgebreider moet worden onderzocht. Ter plaatse wordt ook geadviseerd om alert te zijn op het voorkomen van asbest.

Het verkennend bodemonderzoek zal op een later moment plaatsvinden.

4.5.6.2 Kabels en Leidingen

In de directe omgeving van het plangebied komen twee aardgasleidingen en een hoogspanningsverbinding voor. In paragraaf 4.5.2.1 is hier reeds op ingegaan.

4.5.7 M.e.r.- regelgeving

Een plan moet voldoen aan de Wet natuurbescherming, Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage om te beoordelen of voorafgaand aan het plan een milieueffectrapport (verder: m.e.r) moet worden opgesteld. Dat is vooral bedoeld om grotere (gecumuleerde) effecten voor de leefomgeving te beoordelen en alternatieven te onderzoeken.

Uit een berekening van de stikstofdepositie is gebleken dat het plan geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Dat betekent dat er geen passende beoordeling Wet natuurbescherming is vereist. Dan is er ook geen m.e.r vereist. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is geen aanwijzing tot het opstellen van een m.e.r. opgenomen.

In de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage is gebleken dat er geen sprake is van een activiteit in onderdeel C van de bijlage bij de Besluit milieueffectrapportage. Tevens is er geen sprake van een activiteit in onderdeel D van een zogenaamd kaderstellend plan voor een activiteit waarvoor nog een omgevingsvergunning nodig is en waarvoor een uitgebreide procedure is vereist. (art. 3:4 Algemene wet bestuursrecht). Gelet daarop bestaat er geen directe verplichting tot het opstellen van een m.e.r..

In het Besluit milieueffectrapportage aangewezen gevallen moet het bevoegd gezag beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor alsnog een m.e.r moet worden opgesteld. Dat is het geval indien een activiteit in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage voor komt en het daarin genoemde "geval" (drempelwaarde) zich voor doet. De planactiviteit valt onder D 11.2 "stedelijk ontwikkelingsproject". De drempelwaarde wordt echter niet overschreden.

In art. 2, vijfde lid, Besluit milieueffectrapportage is echter bepaald dat alsnog een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd indien een activiteit in onderdeel D zich voor doet. Dat is het geval (D 11.2) om dat voor dit artikel daarvoor de drempelwaarde niet van belang is. De bouw van 28 woningen en de verplaatsing van een voetbalveld hebben een groter ruimtelijk effect dan in de huidige situatie.

Daarom is een milieueffectbeoordeling uitgevoerd om te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden vanwege het plan. Daarbij gaat het om de optelsom van de milieueffecten van de activiteiten in de omgeving samen met die van het plan op het plangebied en (vooral) daarbuiten.

De aanmeldingsnotie (zie bijlage) dient als onderbouwing van de beslissing op de mer-beoordeling van het college. Die is getoetst aan de Wet milieubeheer en bijlage III van de Europese m.e.r-richtlijn.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

de gecumuleerde effecten geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een m.e.r. Daarbij is mede van belang dat het plan zelf aan de vereiste wet- en regelgeving zal voldoen. De potentiële toename van de effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Daarom heeft het college besloten om geen milieueffectrapport op te laten stellen.

4.6 Situering

4.6.1 Stedenbouwkundige inpassing

4.6.1.1 Ruimtelijke indeling

Zoals in de paragrafen 2.2 en 4.4.2 is beschreven wordt op een logische wijze aangesloten op de bestaande infrastructuur. De nieuwe woonstraat wordt op twee bestaande straten aangesloten. In het straatprofiel is veel ruimte voor groen en er is een verbinding gemaakt met het park ten oosten van het plangebied. De ontsluiting van het nieuwe sportpark ten zuiden van Den Hout vindt plaats vanaf het Ruiterspoor waar ook de parkeerplaats wordt aangelegd. Het nieuwe voetbalveld wordt landschappelijk ingepast door een brede groene omzoming in de vorm van een bosstrook.

4.6.1.2 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. Voor het plangebied gelden wel welstandseisen omdat sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Omdat het noordelijke deel van het plangebied onderdeel is van het beschermd dorps- en stadsgezicht zijn hiervoor in de welstandnota welstandscriteria opgenomen. Deze criteria zien onder andere toe op de plaatsing/situering van bebouwing, de massavorm en compositie van massa-onderdelen, gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Een aantal ruimtelijke elementen, zoals de situering van bebouwing en de massa (max. goot-/bouwhoogte en dakhelling) zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Aan de bouwers van de woningen worden aanvullend hierop randvoorwaarden meegegeven voor de kapvorm en het materiaalgebruik voor de gevels en daken en voor de erfafscheidingen.

Voor de toetsing aan en advisering over de welstandsregels worden omgevingsvergunningaanvragen voorgelegd aan de Monumentencommissie.

4.7 Overige aspecten

4.7.1 Conventionele explosieven

Eind oktober, begin november 1944 lag de omgeving van de gemeente Oosterhout in de frontlinie. Na de bevrijding van Breda, op 29 oktober 1944, trokken Duitse troepen zich terug achter de Mark-Dintellinie. Poolse geallieerde militairen staken in de nacht van 3 op 4 november het Markkanaal over bij Ter Aalst. De 1e Poolse pantserdivisie stak over via een baileybrug en joeg de Duitsers verder naar het noorden. Er werd in die dagen fel gevochten in de omgeving van het centrum van Oosterhout en er vielen relatief veel slachtoffers.

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen conventionele explosieven (CE) zijn achtergebleven. Bij het spontaan aantreffen van CE ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico doordat het explosief door direct contact of trillingen kan exploderen. Dergelijke ongecontroleerde explosies kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving tot gevolg hebben.

Tevens kan een spontane vondst resulteren in meerkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden.

Door Saricon is een risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. De rapportage van de risicoanalyse is als bijlage opgenomen.

Uit de risicoanalyse blijkt dat de toplaag tot 0,3 m-mv geroerd en daarmee onverdacht is. Omdat niet duidelijk is wat exact geroerde grond is, wordt een detectieslag vanaf het maaiveld aanbevolen. Verwijdering van hekwerk, verlichting en dergelijke en bebouwing kunnen regulier worden uitgevoerd. Naoorlogse infrastructuur, waaronder kabels en leidingen kunnen op reguliere wijze worden verwijderd, waarbij hernieuwde graafwerkzaamheden in oude kabel- en leidingsleuven dienen plaats te vinden. Bomen dienen tot het maaiveld te worden afgezaagd. Bij het verwijderen van de stobbe dient een oppervlakedetectie te worden uitgevoerd. Voor bodemingrepen in verdacht gebied dient een oppervlakedetectie tot 1,5 m-mv te worden uitgevoerd, waarin een veiligheidsmarge van 0,5 meter wordt aangehouden in verband met hoogteverschillen in het maaiveld. Voor hei- en fundatiepalen is enkel detectie tot 1,5 m-mv noodzakelijk, waarbij eveneens 0,5 meter veiligheidsmarge wordt aangehouden.

Inmiddels heeft er op 29 maart 2023 detectieonderzoek plaatsgevonden in het zuidelijke plangebied. De resultaten daarvan zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage is opgenomen. Het rapport bevat adviezen voor de delen die zijn onderzocht. Delen van het plangebied konden om verschillende redenen niet worden onderzocht. Op een later moment zullen deze gebieden worden geïnspecteerd.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 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 PM 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. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

5.1.2.1 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) en 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.

5.1.2.2 Flexibiliteitsregels

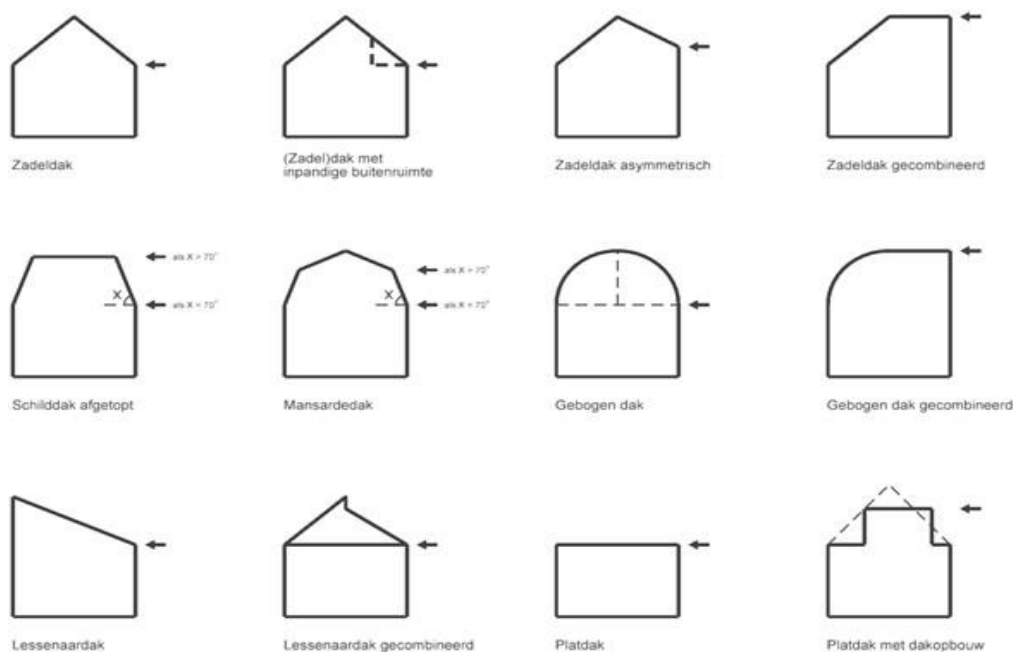
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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.

5.1.2.3 Bepalen goothoogte

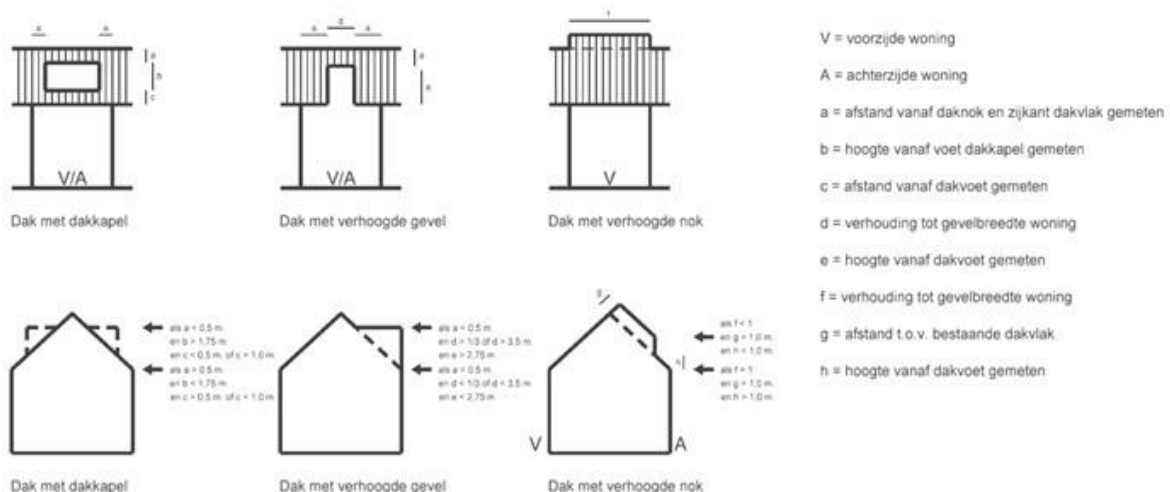
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel,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

Dakvormen



Figuur XX: dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 5.1: Uitbreidingen in het dakvlak met bijbehorende maatgevende goothoogte.

5.1.2.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf - Aannemersbedrijf

De tot 'Bedrijf - Aannemersbedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor een aannemersbedrijf inclusief bijbehorende opslag van materialen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Via een aanduiding is een bedrijfswoning uitgesloten. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 892 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Daarnaast zijn er nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. 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, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. 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.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en 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 en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. 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.

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 m onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stads- en dorpsgezicht. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de karakteristieken en kenmerken: rooilijnen, (minimale en maximale) goothoogte van gebouwen en bouwwerken, bouwmassa van gebouwen en dakhelling van gebouwen. Voor bouwwerkzaamheden en het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden kan worden afgeweken van de regels, mits de door de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht te waarborgen belangen niet onevenredig worden aangetast. De monumentencommissie of een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg dient hiertoe een advies uit te brengen.

5.2 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.

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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 zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van het hoofdveld met de accommodatie van v.v. Irene '58 naar de zuidkant van Den Hout waar het trainingsveld al is gelegen. Op de achterblijvende locatie zal het woningbouwproject worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is budgettair neutraal uit te komen voor beide planonderdelen, waarbij de grondopbrengsten niet alleen de grondexploitatie dekt, maar ook de realisatie van de nieuwe opstallen voor de voetbalvereniging. Echter de stijgende bouwkosten hebben geleid tot de hogere kosten. Om deze reden worden de komende 2 jaren gelden beschikbaar gesteld vanuit het uitvoeringsprogramma en uit de vrije reserve. Hiermee is sprake van een financieel haalbaar plan.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft/heeft gegeven om mee te denken in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan.

5.4.1 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Bijlage 16 bevat een verslag van de omgevingsdialogen die in 2022 hebben plaatsgevonden. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot concrete aanpassingen van het stedenbouwkundig plan voor het CPO-project. Het plan voor de nieuwe locatie voor het voetbalveld met bijbehorende bebouwing en parkeerplaats is wel op een aantal punten aangepast. Het verslag bevat ook aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de plannen.

5.4.2 Wettelijk vooroverleg

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

Uit een digitale beoordeling volgt dat er geen provinciale ruimtelijke belangen spelen binnen het plangebied. De provincie heeft gevraagd aandacht te besteden aan de diep-rond-breed benadering uit de Omgevingsvisie en aan te geven wat de lange termijn-ontwikkeling van het gebied is. Paragraaf 3.2.2 is hierop aangepast.

Waterschap Brabantse Delta heeft een positief advies afgegeven over het voorliggende bestemmingsplan. Wel vragen zij aandacht voor klimaatadaptief bouwen en inrichten en wijzen zij op de vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, en gebods- of verbodsbepalingen die kunnen gelden op basis van de Keur.

5.4.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 september tot en met 8 november 2023 voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door vier personen c.q. instanties. De ingediende zienswijzen zijn van commentaar voorzien in een nota zienswijzen. Deze reactienota is opgenomen als bijlage.

In de reactienota is aangegeven welke wijzigingen nog zijn aangebracht in het voorliggende bestemmingsplan.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard op een eventuele beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het recht om in beroep te gaan tegen het vaststellen van het bestemmingsplan op een aantal punten wordt ingeperkt (hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Chw). Zo is het indienen van een pro forma beroep niet meer mogelijk. Dit betekent dat als er beroep wordt ingesteld tegen het plan hiervoor een versnelde procedure van toepassing is. De beroepsgronden kunnen achteraf ook niet meer worden aangevuld.