

Bestemmingsplan Leijsenakkers

Herziening 1

Perceel Leijsenstraat 35

projectnr. 202846
revisie 00
maart 2010

Opdrachtgever

Oomen Architecten
Postbus 4916
4803 EX Breda

datum vrijgave

Maart 2010

beschrijving revisie 00

ontwerp

goedkeuring

ing. R.A.E. Martens
Msc

vrijgave

ing. H.M.
Koerselman

Toelichting

Inhoud

	Blz.
1. Inleiding	
1.1 <u>Aanleiding</u>	6
1.2 <u>Beschrijving plangebied</u>	6
1.3 <u>Procedure</u>	6
1.4 <u>Doel van het plan</u>	6
1.5 <u>Leeswijzer</u>	7
2. Beleid	
2.1 <u>Europees- en rijksbeleid</u>	8
2.1.1 Nota Ruimte	8
2.1.2 Nota Wonen	9
2.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4	9
2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota Belvédère)	10
2.2 <u>Provinciaal beleid</u>	10
2.2.1 Interim structuurvisie Noord-Brabant "Brabant in Ontwikkeling"	10
2.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening	11
2.2.3 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda – Tilburg	11
2.2.4 Voorontwerp Structuurvisie	12
2.2.5 Verordening ruimte	12
2.2.6 Integrale Strategie Milieu	12
2.3 <u>Gemeentelijk beleid</u>	13
2.3.1 Stadsvisie – Plus	13
2.3.2 Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen	13
2.3.3 Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek	14
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden	
3.1 <u>Natuur en ecologie</u>	18
3.2 <u>Water en riolering</u>	20
3.3 <u>Bodem</u>	21
3.4 <u>Archeologie en cultuurhistorie</u>	23
3.5 <u>Akoestiek</u>	25
3.6 <u>Externe veiligheid</u>	26
3.7 <u>Luchtkwaliteit</u>	28
3.8 <u>Verkeer en mobiliteit</u>	29
3.9 <u>Kabels en leidingen</u>	29
4. Beschrijving voorgenomen ontwikkeling	
4.1 <u>Beschrijving projectgebied en omgeving</u>	30
4.2 <u>Voorgenomen ontwikkeling</u>	30
4.3 <u>Beschrijving van het bouwplan</u>	31

5. Juridische uitvoerbaarheid

5.1	<u>Algemeen</u>	34
5.2	<u>Indeling van de regels</u>	34
5.3	<u>Bestemmingen</u>	34
5.3.1	Tuin (T)	34
5.3.2	Wonen (W)	35
5.3.3	Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht (WR-BSD)	35

6. Maatschappelijke / economische uitvoerbaarheid

6.1	<u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	36
6.2	<u>Economische uitvoerbaarheid</u>	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Leijsenstraat 35 wenst een bestaande kleine woning (één laag met een kap) op dat perceel te vervangen door een iets grotere, overigens ook met een beperkte goot- en nokhoogte te realiseren, woning. De huidige woning ligt direct tegen het pand Leijsenstraat 33 en kan nu meer centraal op het perceel Leijsenstraat 35 gesitueerd worden. Er wordt dus geen woning toegevoegd op dit perceel.

1.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied (perceel Leijsenstraat 35) is gelegen aan de noordwest zijde van de Leijsenstraat, ter hoogte van de wegsplitsing van de Leijsenstraat met de wegen Leijsendwarsstraat en Pieter Koolenstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 910 m². De huidige bebouwing bestaat uit één woning (één laag met een kap).

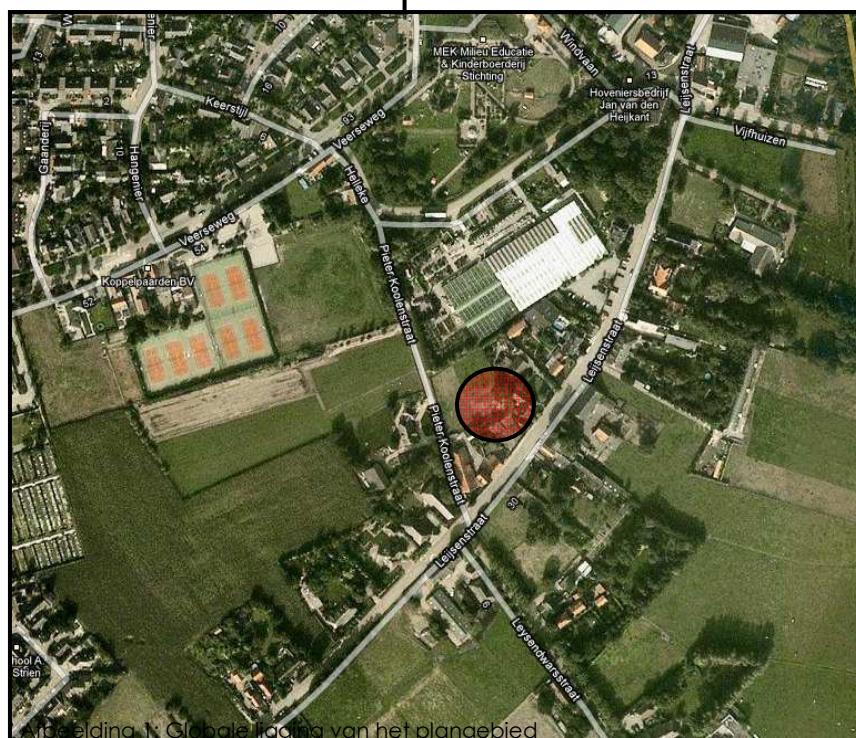
Het vigerende bestemmingsplan 'Leijsenakkers', vastgesteld op 14 juli 2009, staat de voorgenomen ontwikkeling niet toe. In dit bestemmingsplan is het bouwvlak voor de woning gelegd op de huidige situatie van die woning, dicht tegen het pand Leijsenstraat 33. Om de nieuwe ontwikkeling te kunnen realiseren, is een herziening van dat bestemmingsplan vereist. Deze herziening 1 van het bestemmingsplan "Leijsenakkers" (perceel Leijsenstraat 35) vormt het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied. De globale ligging van het plangebied is aangegeven in afbeelding 1.

1.3 Procedure

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Leijsenakkers' is een woonbestemming met bouwvlak opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling is echter grotendeels gelegen buiten het huidige bouwvlak. Om de gewenste vervangende nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan "Leijsenakkers" opgesteld.

1.4 Doel van het plan

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorzien in een planologische onderbouwing ten behoeve van de bouw van een vervangende woning op het perceel Leijsenstraat 35.



1.5 Leeswijzer

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de volgende aspecten, te weten:

- beleid (hoofdstuk 2);
- uitgangspunten en randvoorwaarden (hoofdstuk 3);
- beschrijving voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 4);
- juridische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5);
- maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Beleid

In dit hoofdstuk is in het kort en voor zover relevant het beleid toegelicht dat betrekking heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Europees- en rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de NRHS. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Ook voor water is in de nota beleid opgenomen dat is gebaseerd op het principe 'meebewegen met en anticiperen op water'. Om de veiligheid tegen overstromingen te

waarborgen, wordt langs de grote rivieren en de kust ruimte die al beschikbaar is voor water behouden. Waar nodig wordt extra ruimte gemaakt.

Waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door waterbeheer te combineren met andere functies. Zo biedt water goede mogelijkheden om de historische identiteit van steden en landschappen te versterken. Functiecombinatie is ook mogelijk met verbreding in de agrarische sector, delfstofwinning, natuurontwikkeling, zoetwaterbuffering, recreatie en wonen.

Deze uitgangspunten betekenen dat in ruimtelijke visies en plannen locatiekeuzen, inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten worden afgewogen. Het belangrijkste instrument daarvoor is de 'watertoets'.

In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

2.1.2 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21^e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de Vinex wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben.

Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

2.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Op 4 juni 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit

beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 is een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verder ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is gelegen nabij het belvédèregebied 'Langstraat' maar maakt geen onderdeel uit van dit gebied

In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op het aspect cultuurhistorie en de bescherming van eventuele cultuurhistorische waarden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'

Juni 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant heeft de provincie een beleidsdocument beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe wettelijke

eisen, volgend uit de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling, zoals die door de provincie Noord-Brabant tot 2020 na worden gestreefd, weergegeven. De visie is de leidraad bij het ruimtelijk handelen van de provincie in de komende jaren en basis voor de inzet van de instrumenten die de Wro biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

2.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

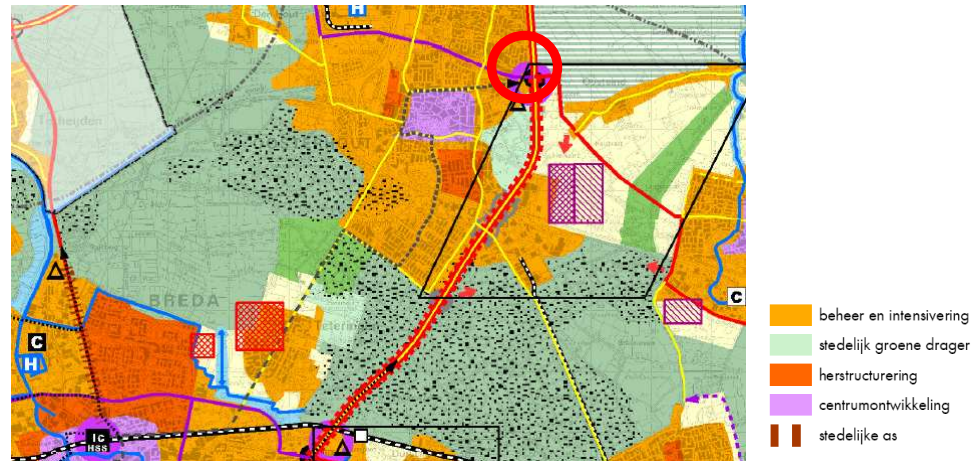
In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

2.2.3 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

Het streekplan Noord-Brabant 2002 heeft zijn uitwerking in landelijke en stedelijke regio's in zogenaamde uitwerkingsplannen. Door middel van de Paraplunota is het uitwerkingsplan onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening nog steeds het uitgangspunt van beleid en handelen van de provincie. Het uitwerkingsplan vervangt niet de huidige structuurvisie als toetsings- en beoordelingskader maar werkt het op onderdelen nader uit. Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, een programma en het uitwerkingsplan zelf. In het plan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel we de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen gaan ontwikkelen in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur; landschap en glastuinbouw aangegeven.

De stedelijke regio Breda-Tilburg, één van de vijf stedelijke regio's wordt gevormd door de gemeenten Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Oosterhout en Tilburg. Doel van de streekplanuitwerking is om voor de stedelijke regio Breda-Tilburg een ruimtelijk kwalitatief toekomstbeeld te schetsen. Gedeputeerde Staten hebben het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg op 21 december 2004 vastgesteld.

Het plangebied is op de plankaart van het Uitwerkingsplan opgenomen als een gebied voor 'beheer en intensivering' (zie afbeelding 2 het plangebied is globaal aangegeven middels de rode cirkel). De gebieden aangewezen door middel van de aanduiding 'beheer en intensivering' slaat op die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan nodig zijn, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.



Afbeelding 2: uitsnede kaart uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

2.2.4 Voorontwerp Structuurvisie

De provincie Noord-Brabant heeft een Voorontwerp Structuurvisie opgesteld en er heeft inspraak over deze structuurvisie plaatsgevonden. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interim structuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Vooralsnog is de interim structuurvisie het toetsingskader.

2.2.5 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is gedurende de overgangsperiode tussen de interim structuurvisie en de structuurvisie één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De Verordening ruimte draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke belangen zoals benoemd in de (Interim)structuurvisie. In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Hierdoor weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

2.2.6 Integrale Strategie Milieu

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met een kijk vanuit een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal onderdelen:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De provincie wil hier - in navolging van de Europese Unie (EU) - een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu (kortweg: de milieustrategie) geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie-Plus

In de 'Stadsvisie-Plus, Een ontwikkelingsvisie voor de gemeente Oosterhout tot 2015' vastgesteld door de raad d.d. 30 januari 2001) wordt een integraal toekomstbeeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de periode tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en de toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio. In de analysefase in het begin van het stadsvisietraject is Oosterhout uiteengelegd in vier verschillende netwerken. Analooq is ook de Stadsvisie-plus op deze wijze opgebouwd. Er wordt een visie gegeven op het gebied van landschap, economische activiteiten en infrastructuur, wonen en beleving en sociaal-maatschappelijke aspecten.

Van belang voor de toekomst van Oosterhout zijn:

- identiteit;
- toekomstwaarde;
- belevingswaarde;
- gebruikswaarde.

Op basis van deze eigenschappen zijn de thema's geformuleerd, waarmee de visie op de ontwikkeling van Oosterhout in algemene termen geïllustreerd wordt:

- het 'eigen' Oosterhout;
- kwalitatief hoogwaardig Oosterhout;
- veilig en leefbaar Oosterhout in stad en buitengebied;
- Oosterhout Compleet.

2.3.2 Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen

De Woonvisie is feitelijk een verdere uitwerking van de StadsvisiePlus op het specifieke deelgebied van het wonen. De visie is een richtinggevend raamwerk, waarvan de richting door partijen wordt onderschreven en daarom ook leidend zal zijn voor het handelen van partijen. Het is bedoeld als ontwikkelings- en toetsingskader voor concrete voorstellen en uitwerkingen op het deelgebied wonen. Binnen dit

raamwerk hebben partijen de ruimte om met elkaar de verfijning van het woonbeleid verder vorm te geven op basis van concrete situaties. Het raamwerk biedt dan ook een 'vrijheid van handelen in gezamenlijke gebondenheid'. De visie wordt voorzien van een actieplan, waarbij jaarlijks een monitoring en evaluatie van de stand van zaken plaatsvindt.

De Woonvisie is tevens een schakel tussen de globale stadsvisie (algemene ontwikkelingsrichting voor een periode van zo'n 15 jaren) en de echt concrete wijk- en buurtvisies met concrete maatregelen op wijk- of buurniveau die de inwoners het meest direct aangaan en raken. De Woonvisie geeft een beeld en beleid weer voor een periode van 5 jaren met aandacht voor ontwikkelingen na deze periode.

Woningbouwprogramma

Het ruimtelijke ordeningstraject en de afspraken in de stedelijke regio Breda-Tilburg zijn leidend voor wat betreft de totale aantallen toe te voegen woningen en de locaties voor de periode tot 2020. Naast het feit dat het accent momenteel voornamelijk ligt op inbreidingslocaties en herstructureringsopgaven, zal ook worden gekeken naar uitbreidingslocaties. Voorliggend plan past binnen het gestelde beleid omdat door middel van inbreiding woningbouwverbetering mogelijk wordt gemaakt, er wordt op een efficiënte wijze ruimte voor verbetering gecreëerd.

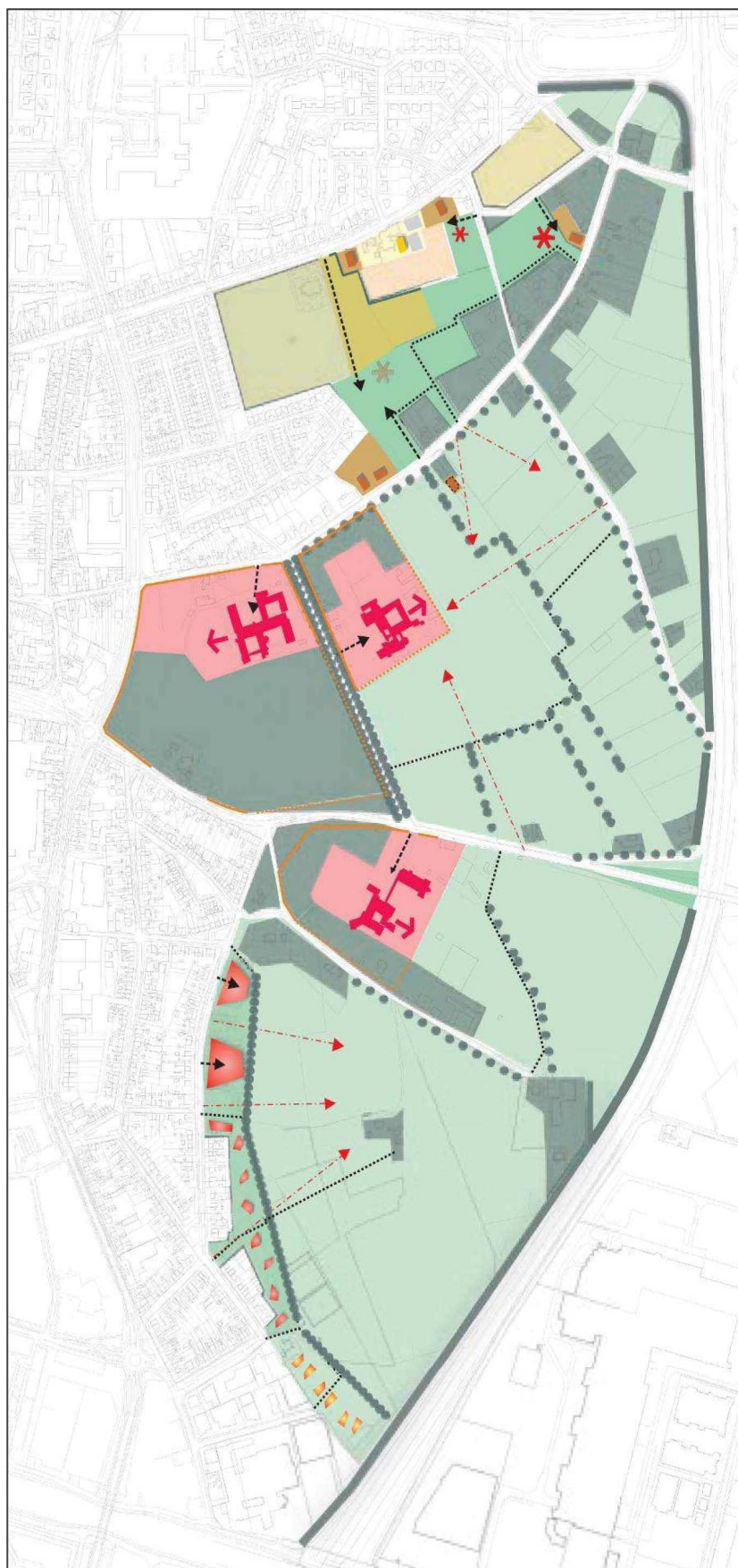
2.3.3 Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek

Algemeen

De gemeenteraad heeft in december 2004 de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek vastgesteld. Deze visie heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan "Leijsenakkers". De aanleiding voor het opstellen van een visie voor de Heilige Driehoek is drieledig:

- In de Stadsvisie is de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van de Heilige Driehoek benadrukt en is een opgave geformuleerd voor een nadere uitwerking van de overgang stad/landschap en versterking van de karakteristieken van het gebied.
- Het gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Vooruitlopend op het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om een eenduidige visie op het gebied te formuleren en vast te stellen.
- Er is behoefte aan een integraal afwegingskader voor de beoordeling van initiatieven die in het gebied aan de orde zijn.

De Heilige Driehoek is een gebied met bijzondere kwaliteiten, dat duidelijk binnen de invloedssfeer van het stedelijk gebied ligt. De dynamiek die zich in het stedelijk gebied afspeelt, heeft ook invloed op de Heilige Driehoek. Er doen zich hierdoor bedreigingen voor, maar zeker ook kansen. In de visie is nadrukkelijk gekozen voor het principe 'behoud door ontwikkeling'. Enerzijds betekent dit het vastleggen en behouden van monumentale en cultuurhistorische waarden. Anderzijds is het van belang om een hard kader aan te geven waarbinnen ruimte kan worden geboden aan veranderingen en ontwikkelingen die zich onherroepelijk binnen de Heilige Driehoek voordoen. In de visie is een inventarisatie opgenomen en heeft een analyse plaatsgevonden volgens het 'lagenprincipe', waarbij onderscheid is gemaakt tussen de onderste laag (onder andere landschap en cultuurhistorie), de tweede laag (verkeer) en de bovenste laag (onder andere bebouwing en voorzieningen). Op basis van deze analyse zijn ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten opgesomd en zijn kansen en bedreigingen benoemd.



-  Beleid gericht op openheid
-  - Beleid gericht op handhaven/v
- Enkele laanbeplanting
-  - Rode pijl: zichtrelatie
- Zwarte stippellijn: kleinschalig
-  Klooster (zie nadere uitwerking)
-  Herschikking bouwvolume
-  Verdichtingsmogelijkheid bebouwing
-  Optie maatschappelijke en/of w
(max. 2 lagen plus kap)
-  Optie maatschappelijke functie
(max. 2 lagen plus kap)
-  Uitbreidingsmogelijkheid begrazing
-  Uitbreidingsmogelijkheid horeca
-  Optie woonhof met ontsluiting
-  Optie veldjes met patio woning
-  Optie woonwerkbebouwing (1)

Visiekaart

Visiekaart

Op de visiekaart is de visie op de Heilige Driehoek concreet in beeld gebracht. Aangegeven is waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn en waar het beleid gericht moet zijn op het behoud van de huidige groene en/of cultuurhistorische waarden. In de Heilige Driehoek kan onderscheid worden gemaakt uit twee zones met verschillende deelgebieden:

- Stadsrandzone

- De Tuinen (tussen Leijsenstraat en Veerseweg);
- transformatiegebied Eikenlaan en omgeving;
- kloosterensemble.

- Landschapszone

- overwegend agrarisch gebied tussen A27 en stadsrandzone;
- randafwerking A27 en viaduct Hoogstraat.

Het perceel Leijsenstraat 35 is gelegen in het deelgebied Stadsrandzone en wel in het gebied De Tuinen. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor het beheer en de ontwikkeling:

- Behoud sfeer van het gebied met zijn kenmerkende openheid door de doorzichten vanaf de Leijsenstraat naar het open landschap te handhaven.
- Het gebied tussen de Leijsenstraat en de Veerseweg biedt kansen voor het ontwikkelen van een parkachtig gebied met bijpassende ('stadsrand') functies.
- Uitbreiding van bestaande functies als de begraafplaats met uitvaartcentrum en het horecabedrijf behoort tot de mogelijkheden.
- Enkele bouwmogelijkheden zijn aangewezen tussen de Leijsenstraat en de Veerseweg. Hier kunnen functies plaatsvinden die passen bij het gebied: maatschappelijke c.q. woonfuncties in een groene setting.
- Aan de noordzijde van de Leijsenstraat en de zuidzijde van de Veerseweg zijn verdichtingsmogelijkheden in het lint aanwezig door middel van woonbebouwing.
- Aan de zuidzijde van de Leijsenstraat is verdere verdichting niet wenselijk in verband met het zicht naar het landschap.
- Ter plaatse van tuincentrum Van Leijsen en de sportvelden achter café de Koppelpaarden is de ontwikkeling van een maatschappelijke en/of woonfunctie in een groene setting mogelijk.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van het bestemmingsplan Leijsenstraat 35 is een aantal onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn in het kort de resultaten van de onderzoeken opgenomen. De gehele onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.1 Natuur en ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen. Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones (zie figuur 3).



Afbeelding 3: Overzicht EHS Oosterhout (EHS= groen) (Bron:

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

In december 2009 is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een natuurtoets uitgevoerd. Het resultaat van de natuurtoets is dat zich in het plangebied geen (strikt) beschermde soorten bevinden die de voorgenomen sloop van de bestaande woning en schuren en de aanleg van de nieuwe woning kunnen beïnvloeden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de aanleg van de woning.

Algemene soorten

In het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende, doch beschermde soorten aangetroffen. De uitvoering van de werkzaamheden kan echter leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Hierbij gaat

het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen en overige zoogdieren nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Bij grondwerkzaamheden kan zoveel mogelijk consequent vanaf één zijde naar de andere zijde werken, zodat de dieren het gebied kunnen ontvluchten.

3.2 Water en riolering

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta dat zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen.

De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In een waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het waterschap.

Onderzoek

In de huidige situatie is op het perceel aan de Leijsenstraat 35 te Oosterhout een woning aanwezig. In de huidige situatie is het vuilwater van de woning aangesloten op

het gemeentelijke drukriool in de Leijzenstraat. Het hemelwater van de woning is niet aangesloten op de riolering maar wordt op het perceel verwerkt. Langs de Leijzenstraat loopt een aantal slootjes waarop kan worden afgevoerd.

Randvoorwaarden waterbeheerders

Zowel het waterschap als de gemeente hanteren de trits vasthouden, bergen en afvoeren.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. De nieuwe woning heeft een groter bouwvlak dan de huidige. In de toekomstige situatie wordt het vuil- en hemelwater gescheiden. Het vuilwater kan net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het gemeentelijke drukriool in de Leijzenstraat. Gezien de kleinschaligheid van het toekomstige gebouw wordt voor de afvoer van hemelwater van de toekomstige bebouwing en terreinverhardingen binnen het plangebied geen retentie aangelegd. Het hemelwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd op de aan de wegzijde gelegen slootjes.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan. Om te voldoen aan de watertoets wordt deze waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap.

3.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt is geweest. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt hetzelfde gebruik als in de bestaande situatie.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NVN 5725; Leidraad bij het uitvoeren van

1. Verkennend bodemonderzoek Leijzenstraat 35, Oranjewoud projectnr. 202846, november 2009

vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NNI, oktober 1999). Het historisch onderzoek is uitgevoerd op 2 november 2009 bij de gemeente Oosterhout.

Archieven

In de archieven van de gemeente Oosterhout zijn de relevante bouw- en milieudossiers van de onderzoekslocatie en de directe omgeving ingezien.

Bouwarchief

In de onderstaande tabel zijn de in het bouwarchief opgenomen relevante gegevens samengevat.

tabel 1: Bouwvergunningen

Datum vergunning verlening	Adres	Vergunning
31-05-1955	Leijsenstraat 35	Verbeteren van de woning (muurversteving)
14-12-1971	Leijsenstraat 35	Het maken van een doucheceel; beerput en stapelput aanwezig
11-06-1974	Leijsenstraat 35	Het bouwen van een garage
18-05-1977	Leijsenstraat 35	Het verbeteren van een keukeninstallatie. Standleiding bestaat uit asbest cement. Beerput en zinput aanwezig
8-05-1984	Leijsenstraat 35	Het bouwen van een tweede garage
18-05-1977	Leijsenstraat 8	Bouwen van een varkenfokstal . Dakbedekking is met asbest golfplaten bedekt

Hinderwet/ milieuvergunningen en Amvb's

In de onderstaande tabel zijn de in het milieudossier opgenomen relevante gegevens samengevat.

tabel 2: Hinderwet- en WM. vergunningen en Amvb's

Datum	Adres	Vergunning
26-01-1988	Leijsenstraat 47	Hinderwetvergunning tot het oprichten, in werking brengen en in werking houden van een tuincentrum
19-07-1994	Leijsenstraat 47	Revisievergunning Wet Milieubeheer
1998	Leijsenstraat 47	Amvb " Detailhandel en ambachtsbedrijven"

Bodemonderzoeken

Voor zover bekend zijn op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk gericht. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Leijsenstraat 47 te Oosterhout, MBS Milieu-advies en onderzoek B.V., kenmerk: 1339B-kb-01-9-250500, januari 2000. Ten noordoosten van het onderzoeksterrein. Uit de resultaten bleek dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie en kwik. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan nikkel en zink gemeten. Destijds zijn de aangetroffen gehalten geverifieerd bij de gemeente Oosterhout. Hieruit gebleken dat er sprake is van een zogenaamde regionaal verhoogde achtergrondgehalten.
- Verkennend bodemonderzoek woningbouwlocaties Leijsenstraat te Oosterhout, projectnummer 162966, april 2007, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. Ten noordoosten van het onderzoeksterrein. Uit de resultaten bleek dat in de zintuiglijk schone bovengrond het gehalte aan lood lokaal de streefwaarde overschrijdt. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan koper, nikkel, chroom en xylenen aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het

uitvoeren van een vervolgonderzoek omdat de gemeten waardes kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

Conclusie

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten of bodemverontreiniging op het onderzoeksterrein.

Onderzoeksstrategie verkennend bodemonderzoek

Op basis van het vooronderzoek dient voor de onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte locatie te worden aangehouden. Na de sloop van de bestaande opstallen zal alsnog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van Oomen Architecten BV heeft Ingenieursbureau Oranjewoud BV in november 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Leijsenstraat te Oosterhout. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek, in de karterende fase. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een esdek waaronder een verrommelde (akker)laag aanwezig is. Hieronder is direct de C-horizont aanwezig. Bij inspectie van de boorkernen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Uit het booronderzoek zijn enkele conclusies getrokken.

1. Bodemopbouw en bodemverstoringen

De bodem binnen het plangebied kenmerkt zich door een circa 60 dik plaggendek / esdek waaronder een verrommelde laag de overgang vormt tot in de C-horizont. Er is sprake van een zandbodem met matig fijn tot matig grof zand, soms zwak leemhoudend en soms zwak grindhoudend. In het esdek zijn in de meeste boringen recente puinresten aangetroffen alsook modern glas.

2. Archeologische indicatoren

Bij inspectie van het sediment uit de boorkernen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

3. Archeologische lagen

Niet van toepassing: er zijn geen intacte archeologische lagen aangetroffen.

4. Aard, omvang, kwaliteit en datering van archeologische lagen

Niet van toepassing: er zijn geen archeologische lagen aangetroffen.

5. Verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen

Niet van toepassing: er zijn geen archeologische lagen aangetroffen.

6. Overeenstemming met de verwachtingen van de bureaustudie

Op basis van het bureauonderzoek luidde de verwachting dat er een middelhoge tot hoge kans was om archeologische waarden aan te treffen - mits sprake was van een intact bodemprofiel. Deze (middel)hoge verwachting (voornamelijk voor de perioden Volle Middeleeuwen en Nieuwe Tijd) hing onder andere samen met de aanwezigheid van een esdek ter plaatse van het plangebied. In de boringen is een 60 cm dik plaggendek aangetroffen.

7. Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en booronderzoek) kan voor het plangebied een lage verwachtingswaarde wat betreft archeologie worden aangegeven. Door bodemingrepen is de kans op het aantreffen van een intacte archeologische vindplaats gering. Dit op basis van de aangetroffen geroerde laag tussen het plaggendek en de C-horizont.

Op basis van het archeologisch onderzoek is een zogenaamd selectiebesluit gemaakt. Hierin wordt het volgende vermeld.

Waardevolle archeologische gegevens over de ontstaansgeschiedenis van mogelijk twee bouwlinten aan de Leijsenstraat en de daar gebonden uitbreidingen van het akkerareaal in de 12^e eeuw ten oosten van één van de drie oorspronkelijke bewoningskernen van Oosterhout, de Zandheuvel (de andere zijn de Markt en de Heuvel) kunnen nog aanwezig zijn in de ondergrond van Leijsenstraat 35. Hoewel er sprake is van enige verstoring boven de C-horizont is deze zelf ongestoord. Paalsporen bevinden zich doorgaans in deze bodemlaag en zijn wellicht nog aanwezig. Besloten is om zowel de sloop- als de graafwerkzaamheden bij de bouwactiviteiten te laten samenvallen met een archeologische begeleiding. De vraagstelling hierbij is, of er in de ondergrond archeologische bewoningsresten aanwezig zijn aan de huidige Leijsenstraat of zijn voorganger(s). Aangetroffen sporen dienen vervolgens gewaardeerd te worden en aan een selectieprocedure onderworpen.

Cultuurhistorie

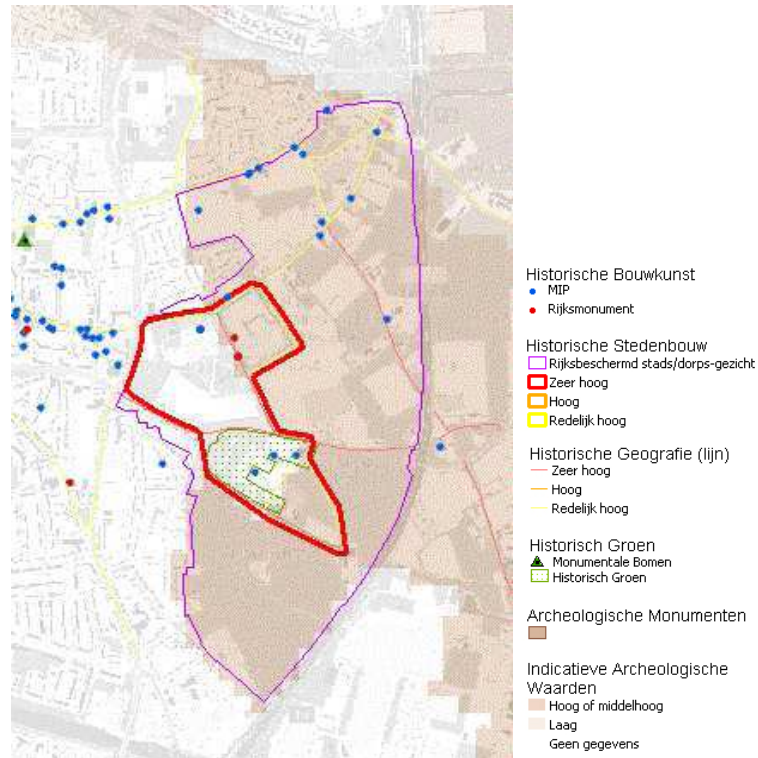
Op 3 april 2006 is het gebied De Heilige Driehoek door de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied dat valt onder de aanwijzing bestaat uit de drie kloostercomplexen Sint-Catharinadal, Onze-Lieve-Vrouwe-abdij en Paulusabdij, met de omliggende gronden van de Leijsenakkers. In het gebied bevindt zich naast de kloosters en agrarische gronden een aantal historische wegen, structuren en gebouwen.

De Heilige Driehoek is van groot architectuurhistorisch, historischgeografisch, stedenbouwkundig, archeologisch en sociaal-ruimtelijk belang. De concentratie van drie kloostergemeenschappen met hun gebouwen en omliggende terreinen is uniek voor Nederland. In hun agrarische setting vormen de kloosters, samen met het aangrenzende

gebied van De Leijsenakkers, een groene wig tussen de stedelijke bebouwing en grote verkeerswegen, met een uitgesproken eigen karakter, dat tot uiting komt in beeld, sfeer en belevingswaarde. Voor het plangebied is de relatie tussen de aanwezige kloostercomplexen en de omliggende agrarische gronden, waar de historische structuur van het gebied nog waarneembaar is van belang.

Voorliggend plan is gelegen in het beschermde stads- en dorpsgebied. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht voorziet in de bescherming van de karakteristieke waarden van de Heilige Driehoek. Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen in dit gebied. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een ontwikkeling in het beschermd stads en dorpsgezicht. De voorgenomen ontwikkeling past echter binnen de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het gebied (de Leijsenstraat). De genoemde groene wig blijft bestaan en de uitstraling van het gebied wordt niet wezenlijk aangepast.

De drie kloostercomplexen in de Heilige Driehoek zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant aangeduid als historische stedenbouwkundige structuur met een zeer hoge waarde. Met een parse contour is het Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht aangegeven. Voor het Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen, die de waardevolle karakteristieken van het gebied beschermt. De Leijsenstraat waar het plangebied aangrenst is opgenomen als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge tot hoge waarde.



3.5 Akoestiek

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader hoeven te worden beschouwd. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hieronder nader ingegaan.

Onderzoek

In opdracht van Oomen Architecten B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling aan de Leijsenstraat 35 te Oosterhout. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de voorgevels van de nieuw te realiseren woning. In de zin van de Wet geluidhinder is de vervangende nieuwbouw gelegen binnen de geluidzone van de A27. Voor de overige wegen geldt in de nabije omgeving van de vervangende nieuwbouw een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op de jurisprudentie is voor de 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Derhalve zijn de Leijsenstraat en de Leijsendwarsstraat eveneens in het onderzoek betrokken.

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A27 ten hoogste 53 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden. Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de A27, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde te verlenen. Er kan uitsluitend een hogere grenswaarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Omdat het hier om slechts één woning gaat, zullen bronmaatregelen aan de A27, zoals een stiller type asfalt of het plaatsen van geluidschermen, financieel niet doelmatig zijn. Voor de niet-gezoneerde wegen geldt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Leijsenstraat de geluidbelasting ten hoogste 55 dB bedraagt. Voor de Leijsendwarsstraat is de geluidbelasting lager dan 48 dB. Omdat de bijdrage van het wegverkeer op de Leijsenstraat aan de gecumuleerde geluidbelasting relatief hoog is, zullen maatregelen aan de Leijsenstraat effectiever zijn dan maatregelen aan de A27. Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van de klinkerbestrating door asfalt. Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woning. Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

3.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor

transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs).

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi en de cRvgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi en de cRvgs zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3

Op dit moment is de overheid bezig de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984 en de circulaire "bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2, en K3 categorie" uit 1991 aan te passen in een nieuwe AMvB. Hierdoor zal het toetsingskader voor deze buisleidingen ook conform de systematiek met PR en GR gaan werken. Gemeenten worden geadviseerd om op dit beleid te anticiperen.

Onderzoek

Op circa 260 meter ten oosten van het plangebied loopt de rijksweg A27. Uit de tellingen van 2007 van Rijkswaterstaat blijkt dat over deze weg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De intensiteiten van vervoerde gevaarlijke stoffen zijn weergegeven in tabel 3. Het plangebied ligt binnen meerdere van de invloedsgebieden van de vervoerde gevaarlijke stoffen.

tabel 3 Vervoer gevaarlijke stoffen Rijksweg A27 (Oosterhout - Brada Noord) tellocatie B 42

Stof Categorie	Soort stof	Aantal wagens per jaar	Invloedsgebied (in meters)
LF1	Brandbare vloeistof	8118	58
LF2	Brandbare vloeistof	8035	58
LT1	Toxische vloeistof	255	760
LT2	Toxische vloeistof	398	950
GF2	Brandbaar gas	84	240
GF3	Brandbaar gas	1100	325

bron: Actuele tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, RWS Adviesdienst Verkeer en Vervoer (2007).

De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) geeft aan dat het invullen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico noodzakelijk is bij overschrijding van de oriëntatiewaarde en bij een toename van het groepsrisico.

2. Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Uit eerder onderzoek van Oranjewoud³ blijkt dat ten aanzien van het groepsrisico van de A27 ter hoogte van de Leijsenstraat geldt, dat geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Daarnaast blijkt uit deze rapportage dat de 10^{-8} contour van de A27 ter hoogte van de Leijsenstraat circa 125 meter bedraagt. De ontwikkeling ligt daar buiten. Uit onze ervaring blijkt dat ontwikkelingen buiten de PR 10^{-8} geen significante bijdrage leveren aan het groepsrisico.

Voor deze ontwikkeling is dus voor de A27 geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico hoeft dan ook niet ingevuld te worden. De A27 speelt daardoor geen rol bij de ontwikkeling van het plangebied. Andere risicobronnen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusies

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

3.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op 1 augustus 2009 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, wat onder meer inhoudt dat aan de huidige grenswaarden voor stikstofdioxide (uurgemiddelde en jaargemiddelde) en fijn stof (24-uursgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 januari 2015 en 1 juni 2011 hoeft te worden voldaan. Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de

³ Onderzoek externe veiligheid rijksweg A27, vier initiatieven Leijsenakker te Oosterhout, Oranjewoud (26 februari 2009) projectnummer 182828.

maximale toename als gevolg van de ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide/fijn stof ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Er wordt middels onderhavig plan de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Eén woning valt onder echter onder de gevallen die in het Besluit NIBM zijn opgenomen en hoeft derhalve niet nader te worden onderzocht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

3.8 Verkeer en mobiliteit

Het perceel waar de nieuwbouwwoning is voorzien, kan rechtstreeks worden aangesloten op Leijsenstraat. De huidige ontsluiting blijft intact en behoeft geen aanpassing. De woning beschikt over een inpandige garage en richting de straat wordt een oprit aangelegd van circa 7 meter lengte. Derhalve is er parkeerruimte voor minimaal 2 auto's.

3.9 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in (de omgeving van) het projectgebied.

4 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op het projectgebied en de voorgestelde ontwikkelingen welke zijn uitgewerkt in een voorlopige schets.

4.1 Beschrijving projectgebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het gebied Leijsenakkers. De omgeving van het plangebied (Leijsenakkers) bestaat voornamelijk uit woongebieden, en een groot open gebied met voornamelijk agrarisch grondgebruik. Karakteristiek voor dit overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied, dat bekendstaat als de 'Heilige Driehoek', zijn de drie kloostercomplexen die zich bevinden in de zone tussen de A27 en de woongebieden van Oosterhout. Ten noorden en noordwesten van het plangebied bevinden zich twee woonbuurten, waaronder de Molenbuurt, en het Amphia ziekenhuis. Ten zuidwesten van het plan gebied ligt de woonbuurt Voorheide, met ten zuiden daarvan, grenzend aan het Wilhelminakanaal, een bedrijventerrein.

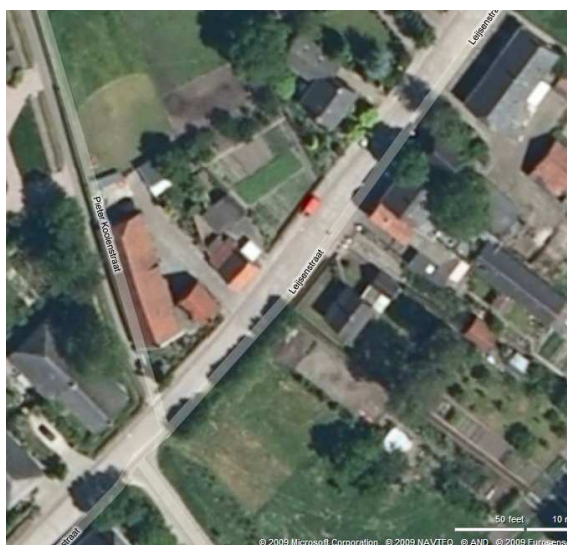
Structuur van de omliggende wijk

Het plangebied is zoals reeds vermeld gelegen in de wijk Leijsenakkers. Leijsenakkers kan gekarakteriseerd worden als een historische groene stadsrand. Deze kwaliteiten zijn altijd gewaarborgd gebleven door de aanwezigheid van de drie kloostercomplexen. De aanleg van de Rijksweg A27 heeft een aantal historische routes die oost-west door het gebied lopen afgesneden, maar dit heeft geen invloed gehad op het karakter van deze structuren in het plangebied. Van oorsprong is het plangebied agrarisch gebied. Historische lijnen als de Veerseweg, Leijsenstraat, Hoogstraat en Kloosterdreef zijn in het plangebied nog herkenbaar aanwezig. Met name de Leijsenstraat is, dankzij de typerende lintbebouwing, nog voelbaar als historische lijn. De verkaveling van het agrarisch gebied is in de huidige situatie nog relatief kleinschalig. Typerend voor Leijsenakkers is de combinatie van bebouwde en groene gebieden.

Het gebied Leijsenakkers kent een tweedeling in de verkeersstructuur. In het westelijk deel van het gebied, in de woonbuurten, bestaat de wegenstructuur uit woonstraten. Het oostelijk deel van het gebied kent voornamelijk agrarische ontsluitingswegen, met een smalle rijbaan en onverharde bermen. Ten zuidoosten van het gebied ligt een directe aansluiting op de A27 in de rijrichting Utrecht. Ten noorden van het gebied is, via de Pasteurlaan en de Bovensteweg, een volledige aansluiting op de snelweg bereikbaar. Ten westen van de doorgaande noord-zuidroute ligt het centrum van Oosterhout.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De Leijsenstraat is een historisch lint met aan weerszijden (agrarische) bebouwing met open ruimte ertussen. Het plangebied is deels bebouwd en heeft een oppervlakte van 911m². De huidige bebouwing bestaat uit één woning en schuren. Op de locatie bevinden zich een woonhuis, twee garages, een stalletje, een moestuin en een weiland. De verharding ter plaatse van de oprit en rondom het huis bestaat uit klinkers. De verharding ter plaatse van de garages en rondom de moestuin bestaat uit tegels. De verharding in de garages bestaat uit beton.



Afbeelding 4: luchtfoto's woning en opstallen.

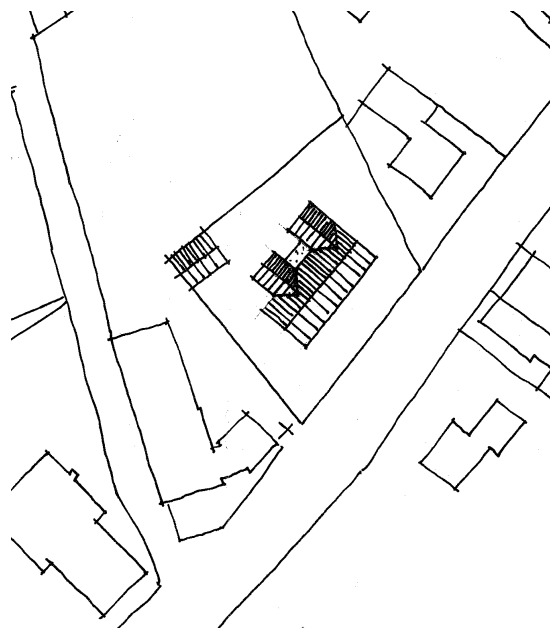
In het vigerend plan Leijsenakkers is het plangebied aangegeven als gebied voor handhaven/versterken van de het groene karakter waar enkel laanbeplanting is toegestaan. Daarnaast is in de gebiedsvisie bij het bestemmingsplan aangegeven dat aan de noordzijde van de Leijsenstraat verdichtingsmogelijkheden in het lint aanwezig zijn door middel van woonbebouwing, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5: uitsnede van de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek

4.3 Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel 'Leijsenstraat 35' te Oosterhout, gelegen aan de noordzijde van de Leijsenstraat. De woning beschikt over een inpandige garage en richting de straat wordt een oprit aangelegd van circa 7 meter lengte. Derhalve is er parkeerruimte voor minimaal 2 auto's. In afbeelding 6 is de nieuwe situatie opgenomen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande ontsluiting, de Leijsenstraat. Daarnaast wordt aangesloten op de huidige bebouwing langs de Leijsenstraat qua bouwhoogte en gevelbeeld. De voorgevel van de nieuwe woning moet in dezelfde lijn staan als de voorgevel van het pand Leijsenstraat 37, dus op 5,5 meter uit de voorperceelsgrens. De woning is georiënteerd op de Leijsenstraat en betreft een woning met één laag en een kap. Onderstaande afbeeldingen tonen een schets van het bouwplan en de gevelaanzichten.



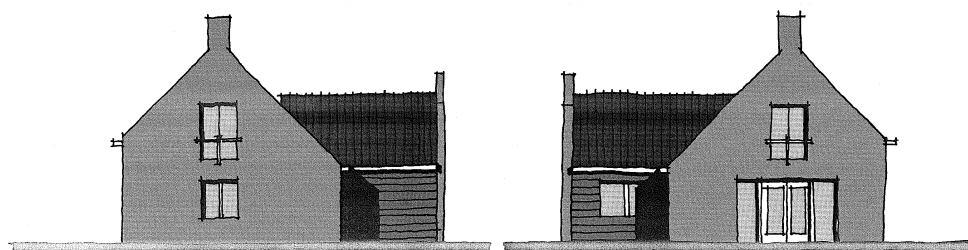
Afbeelding 6: schetsmatige weergave van de situering van de nieuw te ontwikkelen woning



Oostgevel



Westgevel



Noordgevel

Zuidgevel

Afbeelding 7: diverse gevels van de nieuw te ontwikkelen woning

5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te treffen voor de bebouwing en gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied “Leijsenakkers, herziening 1 (perceel Leijsenstraat 35)”. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijk Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden / functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de ontheffingsmogelijkheden en algemene aanduidingsregels.

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

5.3 Bestemmingen

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.3.1 Tuin (T)

Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk om op deze bestemming uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming “Wonen” te bouwen, in de vorm van een erker, al dan niet in combinatie met een luifel.

5.3.2 Wonen (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Aan de uitoefening van aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de woning moet worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en de maximale hoogte op de verbeelding aangegeven. Zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak kan aan de woning ondergeschikte bebouwing worden gerealiseerd. Voor de hoeveelheid toegestane bebouwing en de situering en hoogte daarvan zijn bepalingen opgenomen in de regels.

Voor een aantal vermelde situaties zijn nog ontheffingsregels en specifieke gebruiksregels opgenomen.

5.3.3 Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht (WR-BSD) (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen, omdat het perceel Leijsenstraat 35 onderdeel uitmaakt van het gebied, dat volgens de aanwijzing tot het beschermd dorpsgezicht behoort. Binnen deze bestemming is de bescherming van de stedenbouwkundige aspecten en de ruimtelijke karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht geregeld. Verschillende karakteristieke elementen zijn beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Zo mogen zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders geen gebouwen of delen van gebouwen worden gesloopt, mogen bestaande wegen en paden niet worden verlegd en mogen de bestaande profielen en het bestratingsmateriaal niet worden gewijzigd. Een aanleg vergunning kan pas worden verleend nadat is aangetoond, dat door de werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het gebied. De gemeentelijke commissie voor welstand en monumenten heeft hierbij een adviesrol.

6 Maatschappelijke / economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan betreft enkel het slopen van een woning met bijgebouwen en het oprichten van een vervangende woning van vergelijkbare omvang, meer centraal op het perceel Leijsenstraat 35.

Vanwege de ligging van dit perceel in het aangewezen beschermd dorpsgezicht Heilige Driehoek is advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Deze rijksdienst deelt mede, dat het bouwplan uit een oogpunt van de beschreven waarden van het beschermde dorpsgezicht "Heilige Driehoek" aanvaardbaar is. Het plan betekent wel een schaalvergroting t.o.v. de bestaande woning, waardoor op die locatie een zekere verdichting ontstaat, maar die is niet zodanig, dat daarmee (door)zichtlijnen naar het achtergebied wezenlijk worden aangetast. Te meer daar die ruimtelijke relatie op deze locatie minder sterk aanwezig is. De vormgeving van de nieuw te bouwen woning sluit ook aan bij de plaatselijke bebouwingskarakteristiek.

Vanwege de beperkte ruimtelijke gevolgen van het bouwplan is afgezien van het voeren van een inspraakprocedure en is onmiddellijk overgegaan tot het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer en heeft derhalve voor de gemeente Oosterhout geen financiële consequenties.