

Bestemmingsplan Slotjes-West 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 12 december 2017

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPslotjesw2017-VA01

TOELICHTING

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing.....	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische beschrijving.....	5
2.2	Structuur plangebied.....	6
3.	BELEID..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	15
3.1.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.2	Provinciaal beleid	16
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	19
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4.	ONTWIKKELINGEN.....	26
5.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
5.1	Het juridische plan.....	27
5.2	Bestemmingen.....	27
6.	HANDHAAFBAARHEID	33
7.	UITVOERBAARHEID.....	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	35

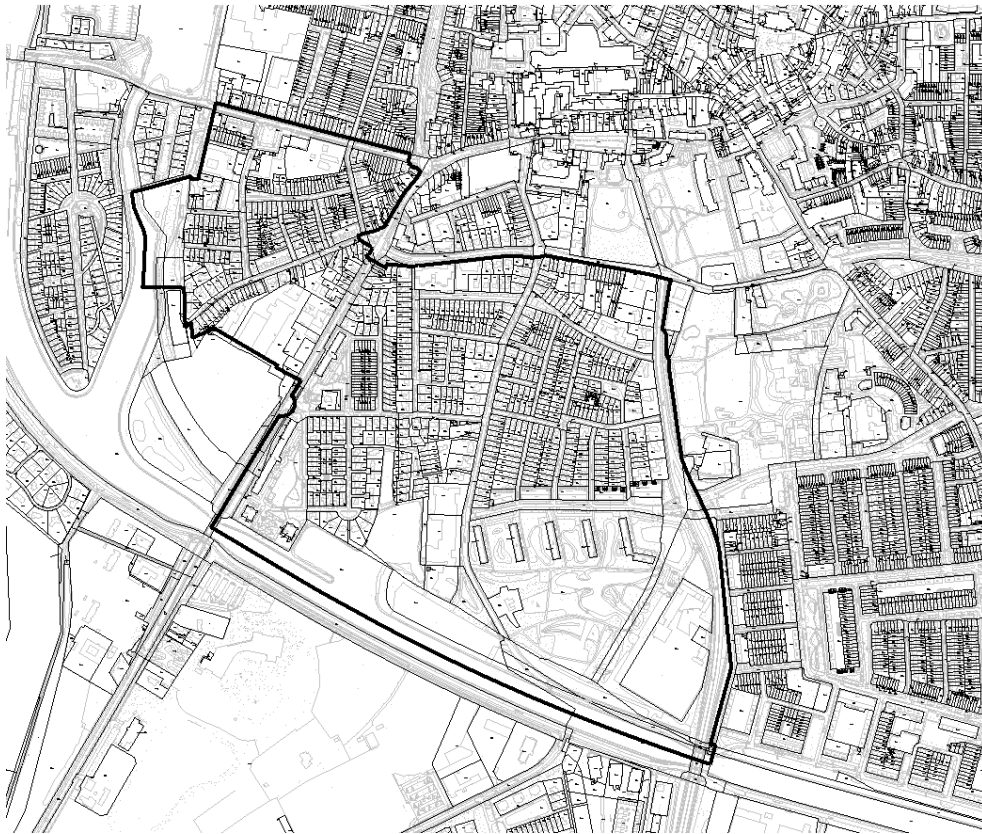
1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing



Het plangebied wordt globaal omsloten door de Wilhelminalaan, het noordelijk deel van de Bredaseweg, de Ridderstraat, de Slotlaan, het Wilhelminakanaal en de Damloper. Het grootste gedeelte van het gebied betreft woningbouw met bijbehorende voorzieningen (scholen, kerk, horeca en detailhandel). Aan de westzijde van het plangebied ligt een kleinschalig bedrijventerrein. In het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde het Lukwelpark.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Slotjes-West	11 december 2007	24 juli 2008
Slotjes-West, 1 ^e herziening (Brabantlaan 7)	10 juni 2014	1 augustus 2014

1.4 Leeswijzer

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

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Oosterhout bestond tot ca. 1850 uit drie bewoningskernen: een kern rond de Markt, een rond de Heuvel en een kern rond de haven. De kernen rond de Markt en de Heuvel werden met elkaar verbonden door de Kerkstraat. De Markt deed vanaf de dertiende eeuw in ieder geval dienst als ruimte voor jaar- en weekmarkten. De Heuvel heeft vermoedelijk een agrarische oorsprong. Inmiddels is het een beklinkerd plein tussen stadswoningen. De kern rond de haven is halverwege de negentiende eeuw verdwenen. Bron: Erfgoedkaart Oosterhout.



Oosterhout rond 1900

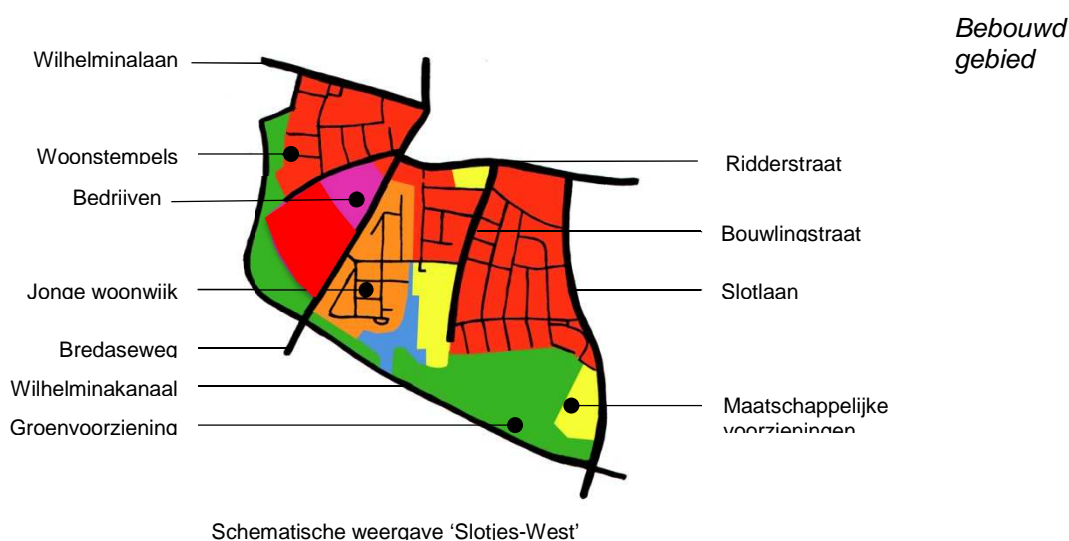
Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte industrialisatie mogelijk. In de 20^e eeuw werden in Oosterhout het Wilhelminakanaal en het Markkanaal gegraven. Het besluit voor het graven van het Wilhelminakanaal werd in 1905 genomen. Dit kanaal moest een nieuwe verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart en de Amer realiseren en het gedeelte in de gemeente Oosterhout was gereed in 1915. Tussen 1912 en 1915 werd het Markkanaal als verbinding tussen de Mark en het Wilhelminakanaal aangelegd. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd in onderhavig plangebied aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

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

2.2 Structuur plangebied



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

- detailhandelsdoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- horecadoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden.

Wonen

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op de functiekaart aangeduid. De woonwijk Slotjes-West is grotendeels gebouwd na de Tweede Wereldoorlog en wordt gekenmerkt door de seriematige bouw van de woningen. In de wijk Slotjes-West werden na de Tweede Wereldoorlog op grote schaal woningen gebouwd om aan de grote vraag naar woningen te

voldoen. Het merendeel van deze woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Langs de hoofdontsluitingswegen liggen vrije kavels. Deze kavels hebben een positief effect op de diversiteit van de woonwijk. Langs deze wegen zijn overigens de laatste jaren ook appartementen gerealiseerd.



Bestaande woningen Huize Limburgstraat



Nieuwe woningen Molenstraat



Nieuwe appartementen Ridderstraat

Bedrijven/kantoren

De aanwezige bedrijven in het plangebied liggen aan de Bredaseweg. Deze bedrijven variëren in omvang.



Tricorpterrein Bredaseweg

De bedrijfsbebouwing op het voormalige MPO-terrein is inmiddels gesloopt. Op dit terrein wordt een nieuwe woonwijk (plan Wilhelminahaven) gerealiseerd.



Voormalige MPO-terrein Bredaseweg

Horeca

De aanwezige horeca ligt aan de Bredaseweg en de Wilhelminalaan. Deze bestaat onder andere uit een cafetaria c.q. Chinees restaurant, een café en een biljartcentrum. Bij deze horecagelegenheden zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.



Gecroonde Bel Bredaseweg

Detailhandel

De detailhandel binnen het plangebied beperkt zich tot het noordelijke deel van de Bredaseweg. Er zijn een kledingwinkel, keukenhandel en een kunstgalerij aanwezig.



Bredaseweg

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de woonwijk zijn vier scholen gevestigd, één basisschool, twee scholen in het voortgezet onderwijs en een praktijkschool. Deze scholen liggen aan de randen van de woonwijk (zie afbeelding). Naast de voormalige kerk aan de Wilhelminalaan staat het productiehuis 'De Pannehoef'.



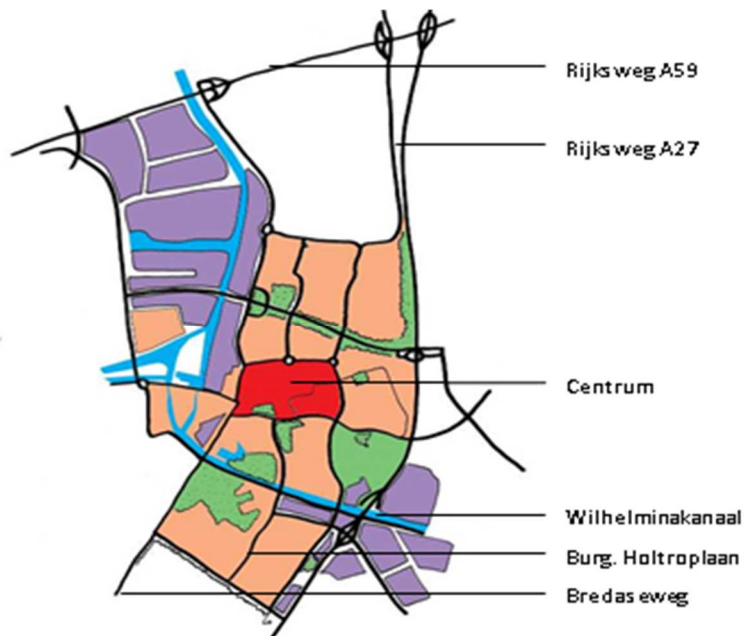
Frenckencollege



De Pannehoef

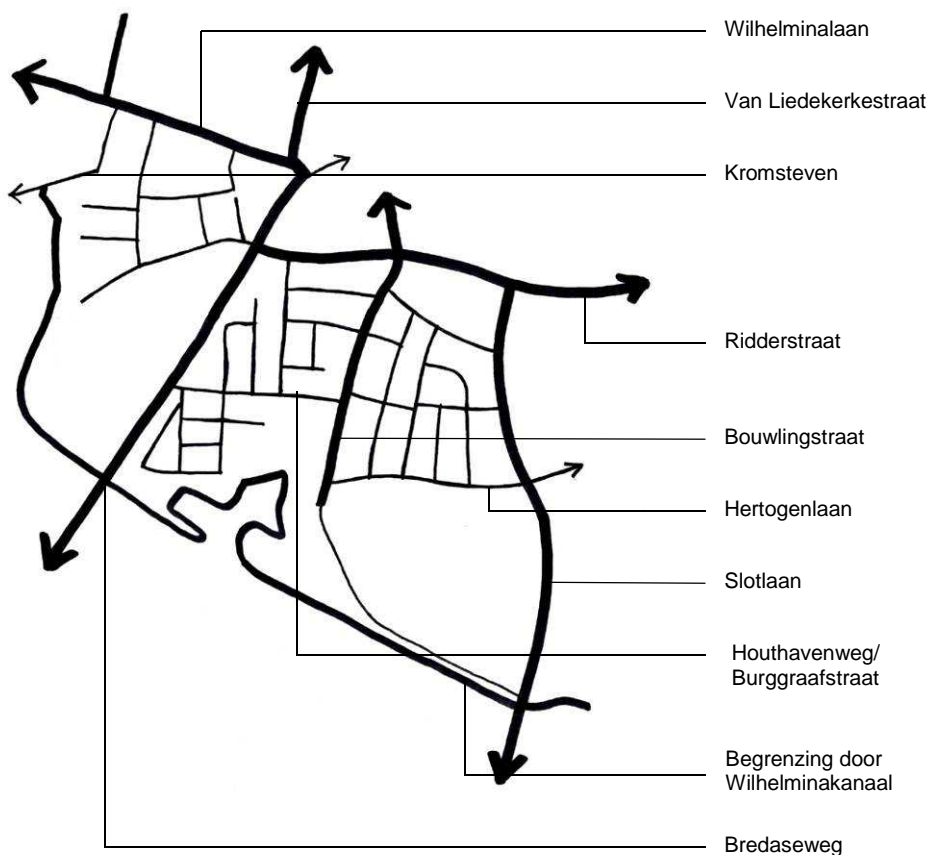
Onbebouwd gebied

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



Verkeer

De betreffende woonwijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Wilhelminalaan, gedeeltelijk door de Bredaseweg en de Ridderstraat. De grens aan de oostkant wordt gevormd door de Slotlaan. Ten zuiden en westen ligt het Wilhelminakanaal. De hiervoor genoemde wegen behoren tot de hoofdontsluiting van Oosterhout en maken deels onderdeel uit van de rondweg om het centrum. De wijk Slotjes-West wordt ontsloten op deze wegen.



Schematische weergave wegenstructuur Slotjes-West

De Bredaseweg doorkruist de woonwijk in noord-zuidelijke richting. Via de hoofdontsluitingswegen wordt het verkeer naar andere delen van Oosterhout geleid of (in)direct naar de snelwegen A59 en A27. Het stratenpatroon van de woonwijk is overzichtelijk. Buiten de genoemde hoofdontsluitingswegen is ook de Bouwlingstraat belangrijk voor de woonwijk. Vanuit de woonwijk wordt het verkeer via de Bouwlingstraat naar de Ridderstraat geleid. De straten van de woonwijk zijn hoofdzakelijk in noord-zuidrichting georiënteerd en sluiten door middel van dwarsstraten aan op de Bouwlingstraat of de nabij gelegen hoofdontsluitingswegen. Het onderscheid in wegen wordt ook gemaakt door de verharding. Waar de primaire wegen uitgevoerd zijn in een asfaltverharding, zijn de overige wegen veelal uitgevoerd in klinkerverharding.

Langs de hoofdontsluitingswegen zijn langzaamverkeersroutes aangelegd. Naast de rijbaan is aangrenzend of vrijliggend een fietspad aangelegd. Binnen de woonwijk maakt de fietser gebruik van de rijbaan. Op een aantal locaties zijn in de woonwijk verbindingen gecreëerd tussen wegen die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn.

De wegen in de woonwijk hebben een breed profiel, waarin over het algemeen, aan weerszijden van de rijbaan een voetpad ligt. De auto's worden, in de oudere gedeelten van de woonwijk, geparkeerd op de rijbaan. De wegen waarlangs jongere bebouwing staat, zijn voorzien van langspaarkeervakken. Ter plaatse van de hoogbouw in de woonwijk is een parkeerterrein aangelegd.

Het openbaar vervoersnetwerk maakt gebruik van de hoofdontsluitingswegen. De woonwijk heeft een bushalte aan de Wilhelminalaan en de Slotlaan. Bij de bushalte aan de Wilhelminalaan stopt één lijndienst die één keer in het uur naar het centrum van Oosterhout of naar Drimmelen rijdt. Bij de bushalte aan de Slotlaan stoppen drie lijndiensten. De bushalte is een opstappunt voor de lijndiensten tussen Breda – Geertruidenberg, Tilburg – Breda en

Oosterhout – Rijen. Alleen voor de lijndienst Tilburg – Breda gelden meerdere vertrektijden in het uur.

Openbaar groen/speelplekken

De groene uitstraling van de woonwijk wordt voornamelijk bepaald door het groene karakter van de voortuinen. In de woonwijk zijn de kleinschalige groenvoorzieningen schaars. De wegen worden begeleid door bomenrijen of haagbeplanting, die bijdragen aan de groene uitstraling van de woonwijk. De randen van de woonwijk worden daarentegen wel gekenmerkt door grootschalige groenvoorzieningen (deels buiten het plangebied) zoals de parken en het Wilhelminakanaal. In het plangebied ligt het Lukwelpark

In het park zijn de vijverpartijen vergroot zodat we water kunnen bergen uit de woonwijk Slotjes Midden. Door deze ingreep maakt het Lukwelpark onderdeel uit van de Waterader Oosterhout. Er zijn extra wandelpaden aangelegd en er is meer openheid gecreëerd door bosschages weg te halen. Het park bestaat uit glooiingen: met de vrijgekomen grond ten behoeve van de vijvers zijn heuvels aangelegd, enerzijds om te werken met een gesloten grondbalans, anderzijds omdat dit past bij het park en het park hiermee meer variatie krijgt. De geringe mate van openbaar groen in de woonwijk wordt aan de rand van de woonwijk gecompenseerd door het Lukwelpark.



Lukwelpark

In het zuidwesten van de woonwijk zijn twee speelvoorzieningen aanwezig. Deze speelvoorzieningen zijn aangelegd in de groenvoorziening tussen de hoogbouw aan het Houtwolplantsoen. Verder is er een kleinschalige speelvoorziening aanwezig bij de praktijkschool 'De Zwaikom' aan de Nassastraat.

Structuur van de wijk

De wijk Slotjes-West vormt als het ware een deel van de schil rondom het centrum van Oosterhout. De wijk Slotjes-West is opgericht tussen de (bebouwings)linten Wilhelminalaan, Bredaseweg, Ridderstraat en de Slotlaan. De hiervoor genoemde bebouwingslinten zijn door de jaren heen verder verdicht geraakt. Slotjes-West is voor een groot deel een typische woonwijk uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw waarin gebouwd werd in hoge dichtheden (grote kwantiteit om te voldoen aan de vraag in het kader van de wederopbouw). Stempelbouw kwam in deze periode veelvuldig voor. Seriematig werden woningen gebouwd in een rechthoekig patroon. In deze periode kwam de strokenbouw en middelhoogbouw in

opkomst. De middelhoogbouw staat aan de zuidkant van de woonwijk en bestaat uit 4 á 5 bouwlagen.

Door deze manier van bouwen zijn relatief lange straten ontstaan. Een afbuiging van wegen komt in beperkte mate voor. Vrijwel de gehele woonwijk is opgezet volgens dezelfde structuur. De recentere ontwikkelingen aan de oostkant van de Bredaseweg sluiten aan op de bestaande structuur van de woonwijk. Hierbij zijn gestapelde woningen gerealiseerd langs het kanaal en langs de Bredaseweg. De gestapelde woningen langs het kanaal is de hoogste woningbouw binnen het plangebied; de gestapelde bouw langs de Bredaseweg is minder hoog.

Ten westen van de Bredaseweg ligt tussen twee woongebieden een wigvormig bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is hoofdzakelijk georiënteerd op de doorgaande route, de Bredaseweg. Voorheen was op een groot deel van dit terrein MPO gevestigd (productie magneetbanden). Dit bedrijf is inmiddels hier niet meer aanwezig en de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Bebouwing

Binnen de woonwijk Slotjes-West zijn verschillende woningtypen te onderscheiden. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door de twee-onder-één-kapwoningen en de aaneengebouwde woningen, waarbij een variatie aan-wezig is in het aantal woningen. Vrijstaande woningen komen met name voor langs de hoofdontsluitingswegen, de Bouwlingstraat en de jonge bebouwing aan de oostkant van de Bredaseweg. De hoogte van de hiervoor genoemde woningen bedraagt voor-namelijk twee bouwlagen met een kap. De middelhoogbouw en de hoogbouw staat aan de zuidelijke rand van de woonwijk en aan de Bredaseweg. De middelhoogbouw bestaat uit 4 á 5 bouwlagen. Twee woontorens die behoren tot de jongere bebouwing bestaan uit 9 bouwlagen. Naast de woontorens zijn gestapelde woningen gerealiseerd die bestaan uit 4 á 5 bouwlagen. Met het aantal bouwlagen is rekening gehouden met de aansluiting op de aangrenzende, grondgebonden woningen. Er is een geleidelijke overgang in bouwhoogte van de woontorens en de gestapelde woningen naar de naastgelegen lagere bebouwing.

De middelhoogbouw en hoogbouw zijn tevens markante objecten in de woonwijk. Ook de kerk aan de Wilhelminalaan is hoger dan de omliggende bebouwing.

Eén van de historische slotjes (zie foto) ligt in het noordoosten, binnen het plangebied.

Verkeers- en verblijfsruimten

De woonwijk Slotjes-West wordt ten noorden en oosten ontsloten op de hoofdontsluitingswegen Wilhelminalaan, Bredaseweg, Ridderstraat en de Slotlaan. Langs deze wegen staat over de gehele lengte bebouwing. De bebouwing langs deze rechte wegen is nagenoeg op dezelfde afstand van de weg geplaatst.

De hoofdontsluitingsweg, Bredaseweg, doorkruist het plangebied. De Bredaseweg vormt daardoor een scheiding tussen het oostelijk en westelijk deel van de woonwijk.

Behalve de Bouwlingstraat zijn er ook andere wegen die de woonwijk verbinden met de hoofdontsluitingswegen. Op meerdere plaatsen sluiten deze wegen aan op de hoofdontsluitingswegen door een T-splitsing of een kruising. Het verkeer op de kruispunten ter hoogte van de Ridderstraat wordt door verkeerslichten geregeld.

Binnen de woonwijk Slotjes-West is een aantal doodlopende straten aanwezig. De Statenlaan loopt in noordelijke richting dood voor het autoverkeer. Voor het langzame verkeer is er wel een doorsteek.

De Irenestraat, Margrietstraat en de Molenstraat eindigen tegen een beboste aarden wal, waarachter het Wilhelminakanaal ligt. Verder liggen in de wijk een aantal doodlopende insteekstraten waar een aantal woningen aan gebouwd is.

Openbaar groen/speelplekken

Aan de zuidrand van de woonwijk Slotjes-West ligt een ecologische en beeldbepalende groenzone. Het Lukwelpark vervult meerdere functies, zoals recreatie en educatie. Dit park vormt de belangrijkste en grootste groenvoorziening van de woonwijk. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de oever van het Wilhelminakanaal. De oever bestaat uit grasland en oeverbeplanting.

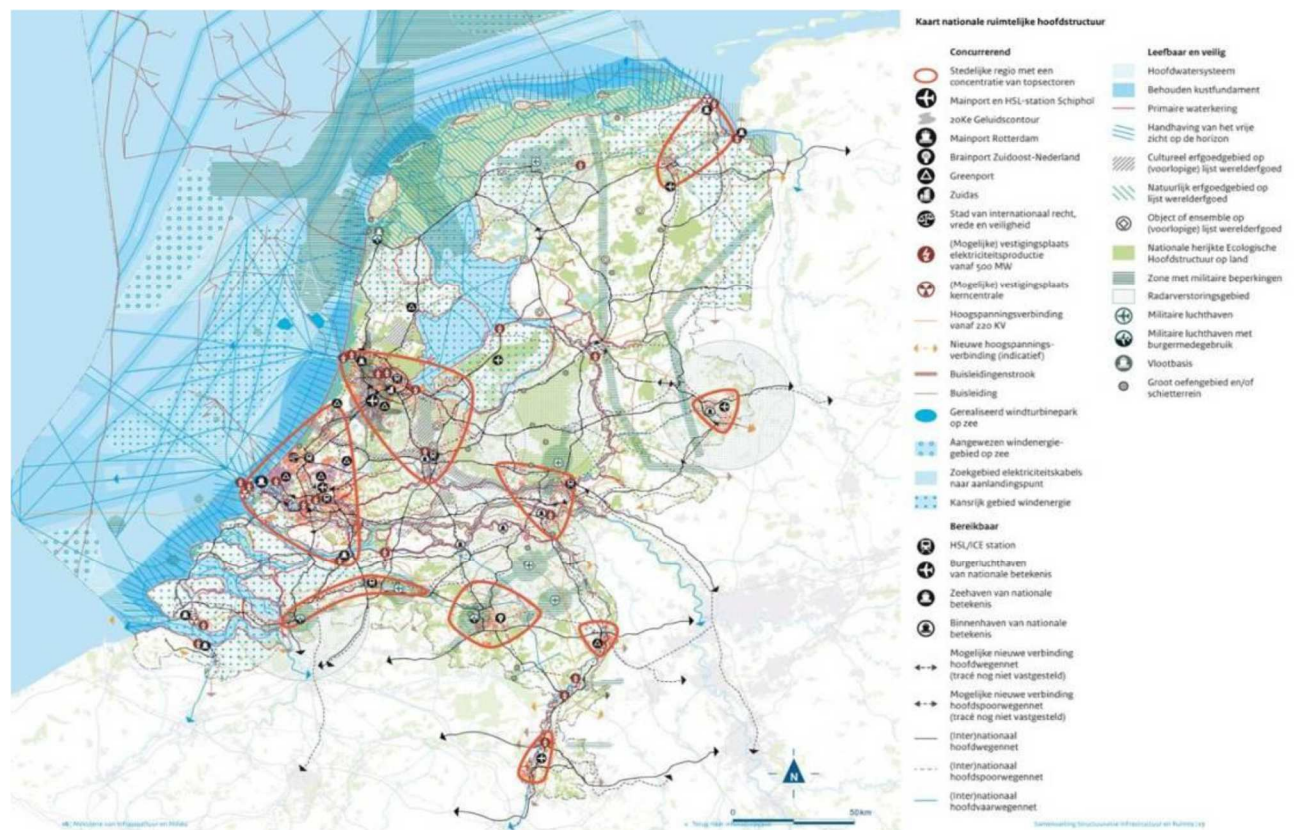
Binnen de woonwijk beperkt het openbaar groen zich tot een aantal kleinschalige groenvoorzieningen, haagbeplanting en bomenrijen langs de wegen. De woonwijk heeft echter een groen karakter. Dit wordt grotendeels bepaald door de ruime voortuinen met een groen karakter.

2.3 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaarheid
3. Leefbaarheid en veiligheid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

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

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

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

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



Uitsnede Structurenkaart

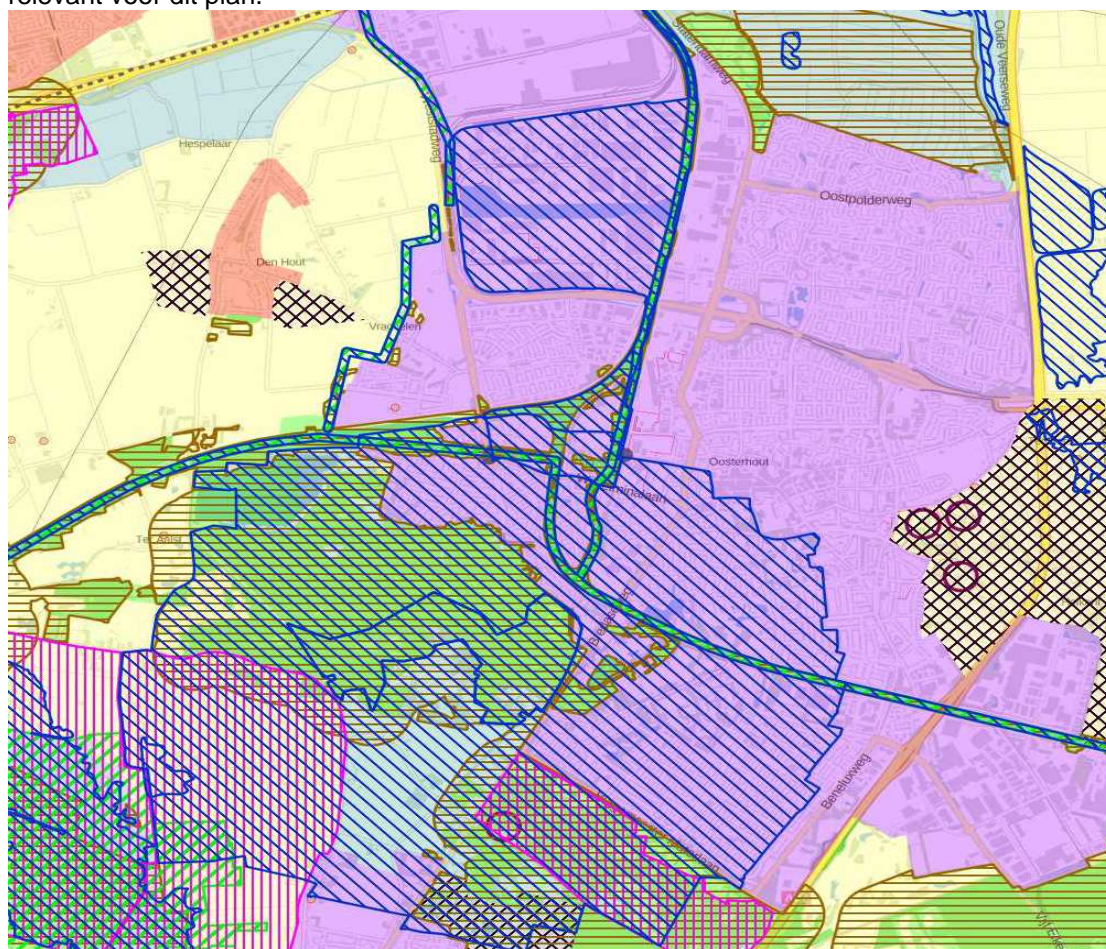
De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

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



Uitsnede integrale plankaart verordening ruimte

3.1.3 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

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

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

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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

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

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
4. *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
5. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Verkeer

Mobiliteitsplan

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

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

Stilstaan in de toekomst

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

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

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

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Binnen het noordoostelijke deel van het plangebied valt een gedeelte van het beschermd stadsgezicht 'Centrum'. Het stadsgezicht wordt mede bepaald door de slotjes, die aangewezen zijn als rijksmonument. Met de slotjes bedoelt men in Oosterhout enkele voornamelijk aan de Ridderstraat gelegen landhuizen. Twee van deze slotjes liggen binnen de grenzen van het plangebied. De slotjes binnen het beschermd stadsgezicht liggen in een historische groenstructuur en hebben daarbij een hoge historische stedenbouwkundige waarde. Deze historische groenstructuur heeft een uitloper langs de Slotlaan. De monumenten binnen het plangebied staan ten zuiden van de Wilhelminalaan, langs de Bredaseweg en de Ridderstraat. Binnen het plangebied 'Slotjes-West' staan drie Rijksmonumenten. Deze monumenten staan langs de Ridderstraat, in het noordoostelijke deel van het plangebied. Aan de Ridderstraat 58 en 80 staan twee slotjes met een bijbehorende buitenplaats. Slotje Beveren aan de Ridderstraat 80 valt binnen het beschermd stadsgezicht. Naast de slotjes zijn ook woonhuizen aan de Ridderstraat en Bredaseweg aangewezen als rijksmonument.

Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het Wilhelminakanaal. Langs dit kanaal behoort het groen tot het historisch groen van Oosterhout.

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

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. Op basis van de Erfgoedkaart kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Tevens is op basis van de Erfgoedkaart een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

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

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



Uitsnede van Erfgoedkaart 2012 – kaartlaag Archeologische beleidskaart

Water

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

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

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

Groen

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

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

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

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

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

Milieu en duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Er blijven wel welstandseisen gelden indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

3. ONTWIKKELINGEN

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

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

4. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van maart 2016 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

4.2 Bestemmingen

Opzet regels

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

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

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

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

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

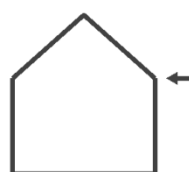
Flexibiliteitsregels

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

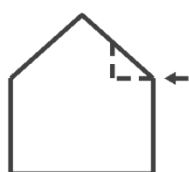
Bepalen goothoogte

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

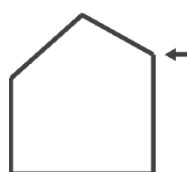
Dakvormen



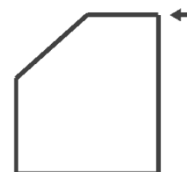
Zadeldak



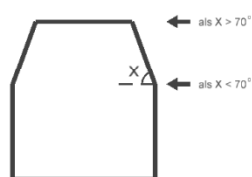
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



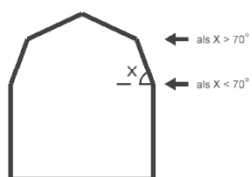
Zadeldak asymmetrisch



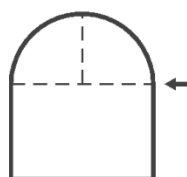
Zadeldak gecombineerd



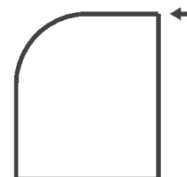
Schilddak afgetopt



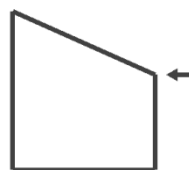
Mansardedak



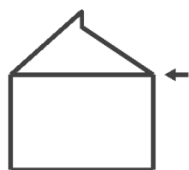
Gebogen dak



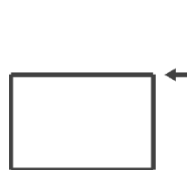
Gebogen dak gecombineerd



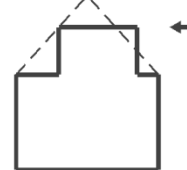
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

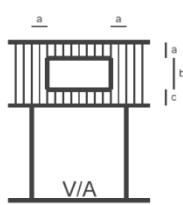


Platdak

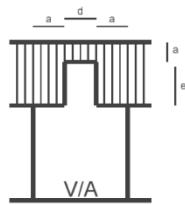


Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Dak met dakkapel

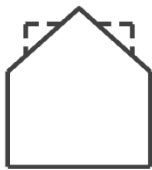


Dak met verhoogde gevel



Dak met verhoogde nok

- V = voorzijde woning
- A = achterzijde woning
- a = afstand vanaf daknok en zijkant dakvlak gemeten
- b = hoogte vanaf voet dakkapel gemeten
- c = afstand vanaf dakvoet gemeten
- d = verhouding tot gevelbreedte woning
- e = hoogte vanaf dakvoet gemeten
- f = verhouding tot gevelbreedte woning
- g = afstand t.o.v. bestaande dakvlak
- h = hoogte vanaf dakvoet gemeten



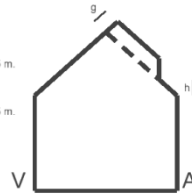
Dak met dakkapel

- ← als $a < 0,5$ m.
en $b > 1,75$ m.
en $c < 0,5$ m. of $c > 1,0$ m.
- ← als $a > 0,5$ m.
en $b < 1,75$ m.
en $c > 0,5$ m. of $c < 1,0$ m.



Dak met verhoogde gevel

- ← als $a < 0,5$ m.
en $d > 1/3$ of $d > 3,5$ m.
en $e > 2,75$ m.
- ← als $a > 0,5$ m.
en $d < 1/3$ of $d < 3,5$ m.
en $e < 2,75$ m.



Dak met verhoogde nok

- ← als $f < 1$
en $g > 1,0$ m.
en $h < 1,0$ m.
- ← als $f = 1$
en $g < 1,0$ m.
en $h > 1,0$ m.

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijf

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

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

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3 en maatschappelijke voorzieningen (in alle gevallen op de begane grond), wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ongeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

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

Horeca

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

Kantoor

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

Maatschappelijk

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

Natuur

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

Recreatie

De tot 'Recreatie' bestemde gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen, aan verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, terrassen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Sport

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

Tuin

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

Verkeer

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

Water

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

Wonen

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

afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Monumentale bomen

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

5. HANDHAAFBAARHEID

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

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

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

Preventieve en repressieve handhaving

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

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

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 29 juni 2017 gereageerd. Door de provincie is geconstateerd dat in het voorontwerp-bestemmingsplan een toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt. Gesteld wordt dat pas een definitief standpunt kan worden ingenomen, als het (ontwerp-)bestemmingsplan is voorzien van een verplichte toelichting. Als reactie hierop kan worden gesteld dat inmiddels in de verplichte toelichting is voorzien.

Ook heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes-West 2017' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er 2 schriftelijke reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Slotjes-West 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in het genoemde eindverslag zijn opgenomen.

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

- Voor het perceel Stadhouderslaan 4 wordt de bouwaanduiding "vrijstaand" opgenomen en wordt de toegestane bouwdiepte van het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de aangrenzende percelen
- Voor de percelen Molenstraat 61a t/m Molenstraat 65a wordt aan de achterste strook grond de bestemming "Wonen" toegekend

Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn door één instantie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Slotjes-West 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen. Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Voor een zone van 25 meter breed wordt een vrijwaringszone vaarweg opgenomen.
- De dubbelbestemming "Waterstaat-waterstaatkundige functie" wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bestemmingsplan Slotjes-West 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: 12 december 2017

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPslotjesw2017-VA01

TOELICHTING

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing.....	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische beschrijving.....	5
2.2	Structuur plangebied.....	6
3.	BELEID..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	15
3.1.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.2	Provinciaal beleid	16
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	19
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4.	ONTWIKKELINGEN.....	26
5.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
5.1	Het juridische plan.....	27
5.2	Bestemmingen.....	27
6.	HANDHAAFBAARHEID	33
7.	UITVOERBAARHEID.....	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	35

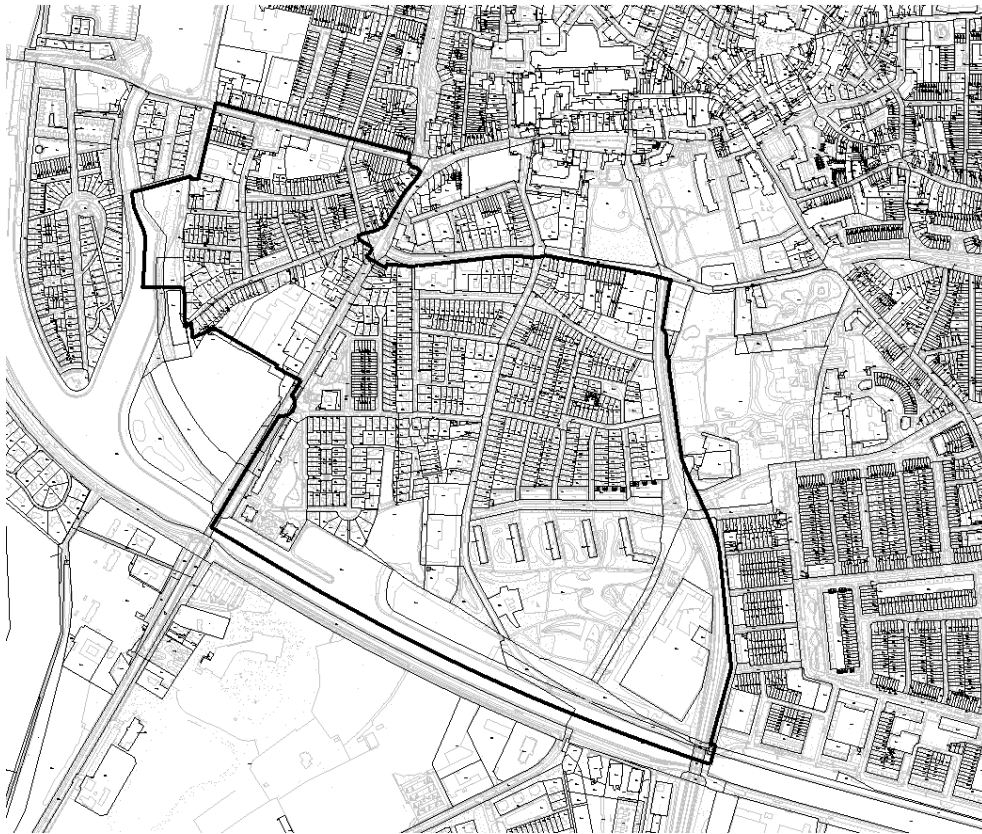
1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing



Het plangebied wordt globaal omsloten door de Wilhelminalaan, het noordelijk deel van de Bredaseweg, de Ridderstraat, de Slotlaan, het Wilhelminakanaal en de Damloper. Het grootste gedeelte van het gebied betreft woningbouw met bijbehorende voorzieningen (scholen, kerk, horeca en detailhandel). Aan de westzijde van het plangebied ligt een kleinschalig bedrijventerrein. In het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde het Lukwelpark.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Slotjes-West	11 december 2007	24 juli 2008
Slotjes-West, 1 ^e herziening (Brabantlaan 7)	10 juni 2014	1 augustus 2014

1.4 Leeswijzer

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

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Oosterhout bestond tot ca. 1850 uit drie bewoningskernen: een kern rond de Markt, een rond de Heuvel en een kern rond de haven. De kernen rond de Markt en de Heuvel werden met elkaar verbonden door de Kerkstraat. De Markt deed vanaf de dertiende eeuw in ieder geval dienst als ruimte voor jaar- en weekmarkten. De Heuvel heeft vermoedelijk een agrarische oorsprong. Inmiddels is het een beklinkerd plein tussen stadswoningen. De kern rond de haven is halverwege de negentiende eeuw verdwenen. Bron: Erfgoedkaart Oosterhout.



Oosterhout rond 1900

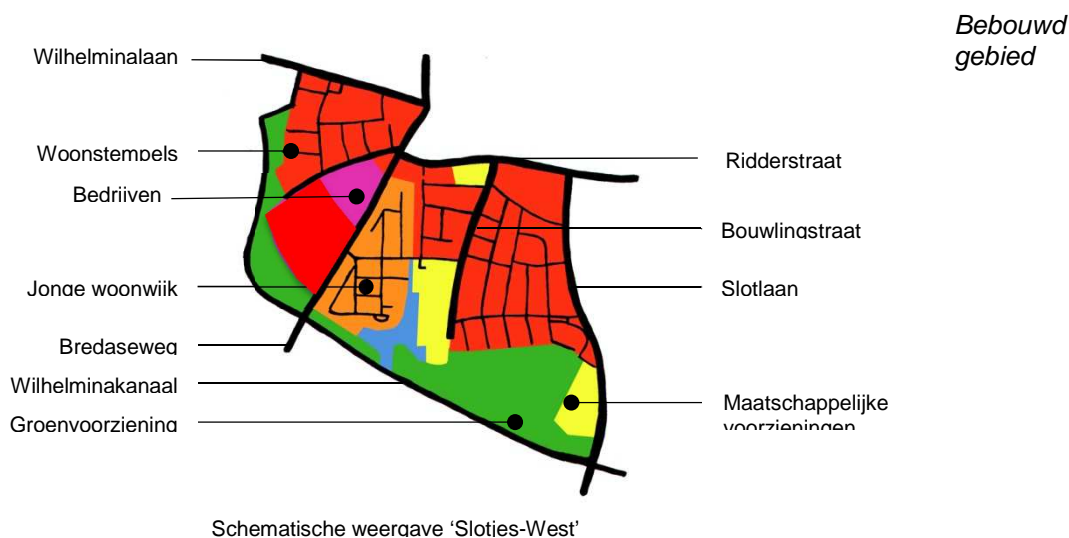
Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte industrialisatie mogelijk. In de 20^e eeuw werden in Oosterhout het Wilhelminakanaal en het Markkanaal gegraven. Het besluit voor het graven van het Wilhelminakanaal werd in 1905 genomen. Dit kanaal moest een nieuwe verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart en de Amer realiseren en het gedeelte in de gemeente Oosterhout was gereed in 1915. Tussen 1912 en 1915 werd het Markkanaal als verbinding tussen de Mark en het Wilhelminakanaal aangelegd. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd in onderhavig plangebied aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

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

2.2 Structuur plangebied



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

- detailhandelsdoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- horecadoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden.

Wonen

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op de functiekaart aangeduid. De woonwijk Slotjes-West is grotendeels gebouwd na de Tweede Wereldoorlog en wordt gekenmerkt door de seriematige bouw van de woningen. In de wijk Slotjes-West werden na de Tweede Wereldoorlog op grote schaal woningen gebouwd om aan de grote vraag naar woningen te

voldoen. Het merendeel van deze woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Langs de hoofdontsluitingswegen liggen vrije kavels. Deze kavels hebben een positief effect op de diversiteit van de woonwijk. Langs deze wegen zijn overigens de laatste jaren ook appartementen gerealiseerd.



Bestaande woningen Huize Limburgstraat



Nieuwe woningen Molenstraat



Nieuwe appartementen Ridderstraat

Bedrijven/kantoren

De aanwezige bedrijven in het plangebied liggen aan de Bredaseweg. Deze bedrijven variëren in omvang.



Tricorpterrein Bredaseweg

De bedrijfsbebouwing op het voormalige MPO-terrein is inmiddels gesloopt. Op dit terrein wordt een nieuwe woonwijk (plan Wilhelminahaven) gerealiseerd.



Voormalige MPO-terrein Bredaseweg

Horeca

De aanwezige horeca ligt aan de Bredaseweg en de Wilhelminalaan. Deze bestaat onder andere uit een cafetaria c.q. Chinees restaurant, een café en een biljartcentrum. Bij deze horecagelegenheden zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.



Gecroonde Bel Bredaseweg

Detailhandel

De detailhandel binnen het plangebied beperkt zich tot het noordelijke deel van de Bredaseweg. Er zijn een kledingwinkel, keukenhandel en een kunstgalerij aanwezig.



Bredaseweg

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de woonwijk zijn vier scholen gevestigd, één basisschool, twee scholen in het voortgezet onderwijs en een praktijkschool. Deze scholen liggen aan de randen van de woonwijk (zie afbeelding). Naast de voormalige kerk aan de Wilhelminalaan staat het productiehuis 'De Pannehoef'.



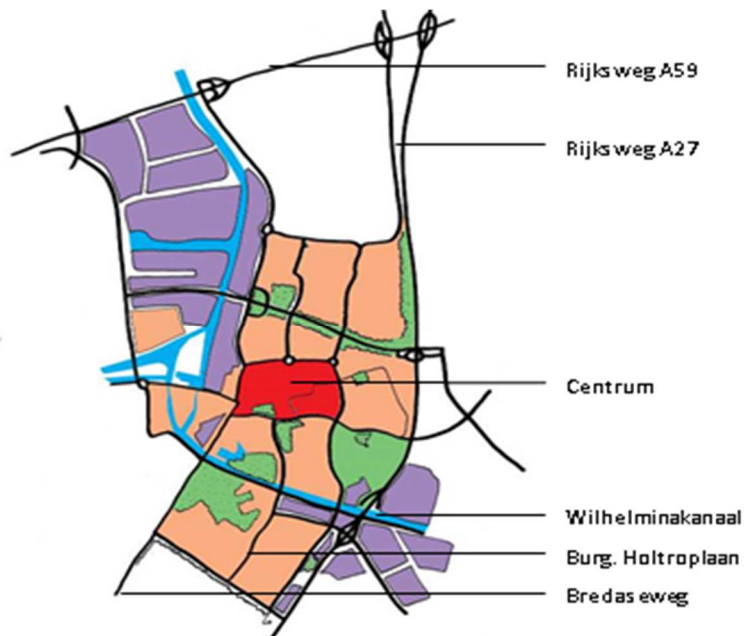
Frenckencollege



De Pannehoef

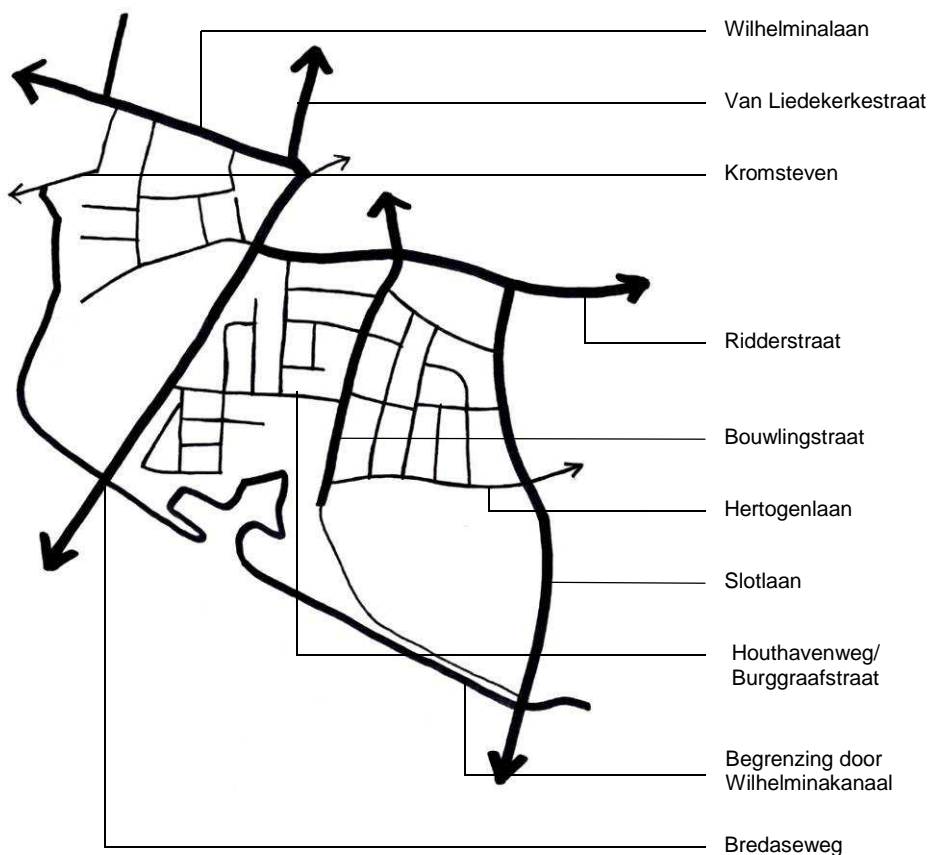
Onbebouwd gebied

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



Verkeer

De betreffende woonwijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Wilhelminalaan, gedeeltelijk door de Bredaseweg en de Ridderstraat. De grens aan de oostkant wordt gevormd door de Slotlaan. Ten zuiden en westen ligt het Wilhelminakanaal. De hiervoor genoemde wegen behoren tot de hoofdontsluiting van Oosterhout en maken deels onderdeel uit van de rondweg om het centrum. De wijk Slotjes-West wordt ontsloten op deze wegen.



Schematische weergave wegenstructuur Slotjes-West

De Bredaseweg doorkruist de woonwijk in noord-zuidelijke richting. Via de hoofdontsluitingswegen wordt het verkeer naar andere delen van Oosterhout geleid of (in)direct naar de snelwegen A59 en A27. Het stratenpatroon van de woonwijk is overzichtelijk. Buiten de genoemde hoofdontsluitingswegen is ook de Bouwlingstraat belangrijk voor de woonwijk. Vanuit de woonwijk wordt het verkeer via de Bouwlingstraat naar de Ridderstraat geleid. De straten van de woonwijk zijn hoofdzakelijk in noord-zuidrichting georiënteerd en sluiten door middel van dwarsstraten aan op de Bouwlingstraat of de nabij gelegen hoofdontsluitingswegen. Het onderscheid in wegen wordt ook gemaakt door de verharding. Waar de primaire wegen uitgevoerd zijn in een asfaltverharding, zijn de overige wegen veelal uitgevoerd in klinkerverharding.

Langs de hoofdontsluitingswegen zijn langzaamverkeersroutes aangelegd. Naast de rijbaan is aangrenzend of vrijliggend een fietspad aangelegd. Binnen de woonwijk maakt de fietser gebruik van de rijbaan. Op een aantal locaties zijn in de woonwijk verbindingen gecreëerd tussen wegen die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn.

De wegen in de woonwijk hebben een breed profiel, waarin over het algemeen, aan weerszijden van de rijbaan een voetpad ligt. De auto's worden, in de oudere gedeelten van de woonwijk, geparkeerd op de rijbaan. De wegen waarlangs jongere bebouwing staat, zijn voorzien van langspaarkeervakken. Ter plaatse van de hoogbouw in de woonwijk is een parkeerterrein aangelegd.

Het openbaar vervoersnetwerk maakt gebruik van de hoofdontsluitingswegen. De woonwijk heeft een bushalte aan de Wilhelminalaan en de Slotlaan. Bij de bushalte aan de Wilhelminalaan stopt één lijndienst die één keer in het uur naar het centrum van Oosterhout of naar Drimmelen rijdt. Bij de bushalte aan de Slotlaan stoppen drie lijndiensten. De bushalte is een opstappunt voor de lijndiensten tussen Breda – Geertruidenberg, Tilburg – Breda en

Oosterhout – Rijen. Alleen voor de lijndienst Tilburg – Breda gelden meerdere vertrektijden in het uur.

Openbaar groen/speelplekken

De groene uitstraling van de woonwijk wordt voornamelijk bepaald door het groene karakter van de voortuinen. In de woonwijk zijn de kleinschalige groenvoorzieningen schaars. De wegen worden begeleid door bomenrijen of haagbeplanting, die bijdragen aan de groene uitstraling van de woonwijk. De randen van de woonwijk worden daarentegen wel gekenmerkt door grootschalige groenvoorzieningen (deels buiten het plangebied) zoals de parken en het Wilhelminakanaal. In het plangebied ligt het Lukwelpark

In het park zijn de vijverpartijen vergroot zodat we water kunnen bergen uit de woonwijk Slotjes Midden. Door deze ingreep maakt het Lukwelpark onderdeel uit van de Waterader Oosterhout. Er zijn extra wandelpaden aangelegd en er is meer openheid gecreëerd door bosschages weg te halen. Het park bestaat uit glooiingen: met de vrijgekomen grond ten behoeve van de vijvers zijn heuvels aangelegd, enerzijds om te werken met een gesloten grondbalans, anderzijds omdat dit past bij het park en het park hiermee meer variatie krijgt. De geringe mate van openbaar groen in de woonwijk wordt aan de rand van de woonwijk gecompenseerd door het Lukwelpark.



Lukwelpark

In het zuidwesten van de woonwijk zijn twee speelvoorzieningen aanwezig. Deze speelvoorzieningen zijn aangelegd in de groenvoorziening tussen de hoogbouw aan het Houtwolplantsoen. Verder is er een kleinschalige speelvoorziening aanwezig bij de praktijkschool 'De Zwaikom' aan de Nassastraat.

Structuur van de wijk

De wijk Slotjes-West vormt als het ware een deel van de schil rondom het centrum van Oosterhout. De wijk Slotjes-West is opgericht tussen de (bebouwings)linten Wilhelminalaan, Bredaseweg, Ridderstraat en de Slotlaan. De hiervoor genoemde bebouwingslinten zijn door de jaren heen verder verdicht geraakt. Slotjes-West is voor een groot deel een typische woonwijk uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw waarin gebouwd werd in hoge dichtheden (grote kwantiteit om te voldoen aan de vraag in het kader van de wederopbouw). Stempelbouw kwam in deze periode veelvuldig voor. Seriematig werden woningen gebouwd in een rechthoekig patroon. In deze periode kwam de strokenbouw en middelhoogbouw in

opkomst. De middelhoogbouw staat aan de zuidkant van de woonwijk en bestaat uit 4 á 5 bouwlagen.

Door deze manier van bouwen zijn relatief lange straten ontstaan. Een afbuiging van wegen komt in beperkte mate voor. Vrijwel de gehele woonwijk is opgezet volgens dezelfde structuur. De recentere ontwikkelingen aan de oostkant van de Bredaseweg sluiten aan op de bestaande structuur van de woonwijk. Hierbij zijn gestapelde woningen gerealiseerd langs het kanaal en langs de Bredaseweg. De gestapelde woningen langs het kanaal is de hoogste woningbouw binnen het plangebied; de gestapelde bouw langs de Bredaseweg is minder hoog.

Ten westen van de Bredaseweg ligt tussen twee woongebieden een wigvormig bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is hoofdzakelijk georiënteerd op de doorgaande route, de Bredaseweg. Voorheen was op een groot deel van dit terrein MPO gevestigd (productie magneetbanden). Dit bedrijf is inmiddels hier niet meer aanwezig en de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Bebouwing

Binnen de woonwijk Slotjes-West zijn verschillende woningtypen te onderscheiden. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door de twee-onder-één-kapwoningen en de aaneengebouwde woningen, waarbij een variatie aan-wezig is in het aantal woningen. Vrijstaande woningen komen met name voor langs de hoofdontsluitingswegen, de Bouwlingstraat en de jonge bebouwing aan de oostkant van de Bredaseweg. De hoogte van de hiervoor genoemde woningen bedraagt voornamelijk twee bouwlagen met een kap. De middelhoogbouw en de hoogbouw staat aan de zuidelijke rand van de woonwijk en aan de Bredaseweg. De middelhoogbouw bestaat uit 4 á 5 bouwlagen. Twee woontorens die behoren tot de jongere bebouwing bestaan uit 9 bouwlagen. Naast de woontorens zijn gestapelde woningen gerealiseerd die bestaan uit 4 á 5 bouwlagen. Met het aantal bouwlagen is rekening gehouden met de aansluiting op de aangrenzende, grondgebonden woningen. Er is een geleidelijke overgang in bouwhoogte van de woontorens en de gestapelde woningen naar de naastgelegen lagere bebouwing.

De middelhoogbouw en hoogbouw zijn tevens markante objecten in de woonwijk. Ook de kerk aan de Wilhelminalaan is hoger dan de omliggende bebouwing.

Eén van de historische slotjes (zie foto) ligt in het noordoosten, binnen het plangebied.

Verkeers- en verblijfsruimten

De woonwijk Slotjes-West wordt ten noorden en oosten ontsloten op de hoofdontsluitingswegen Wilhelminalaan, Bredaseweg, Ridderstraat en de Slotlaan. Langs deze wegen staat over de gehele lengte bebouwing. De bebouwing langs deze rechte wegen is nagenoeg op dezelfde afstand van de weg geplaatst.

De hoofdontsluitingsweg, Bredaseweg, doorkruist het plangebied. De Bredaseweg vormt daardoor een scheiding tussen het oostelijk en westelijk deel van de woonwijk.

Behalve de Bouwlingstraat zijn er ook andere wegen die de woonwijk verbinden met de hoofdontsluitingswegen. Op meerdere plaatsen sluiten deze wegen aan op de hoofdontsluitingswegen door een T-splitsing of een kruising. Het verkeer op de kruispunten ter hoogte van de Ridderstraat wordt door verkeerslichten geregeld.

Binnen de woonwijk Slotjes-West is een aantal doodlopende straten aanwezig. De Statenlaan loopt in noordelijke richting dood voor het autoverkeer. Voor het langzame verkeer is er wel een doorsteek.

De Irenestraat, Margrietstraat en de Molenstraat eindigen tegen een beboste aarden wal, waarachter het Wilhelminakanaal ligt. Verder liggen in de wijk een aantal doodlopende insteekstraten waar een aantal woningen aan gebouwd is.

Openbaar groen/speelplekken

Aan de zuidrand van de woonwijk Slotjes-West ligt een ecologische en beeldbepalende groenzone. Het Lukwelpark vervult meerdere functies, zoals recreatie en educatie. Dit park vormt de belangrijkste en grootste groenvoorziening van de woonwijk. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de oever van het Wilhelminakanaal. De oever bestaat uit grasland en oeverbeplanting.

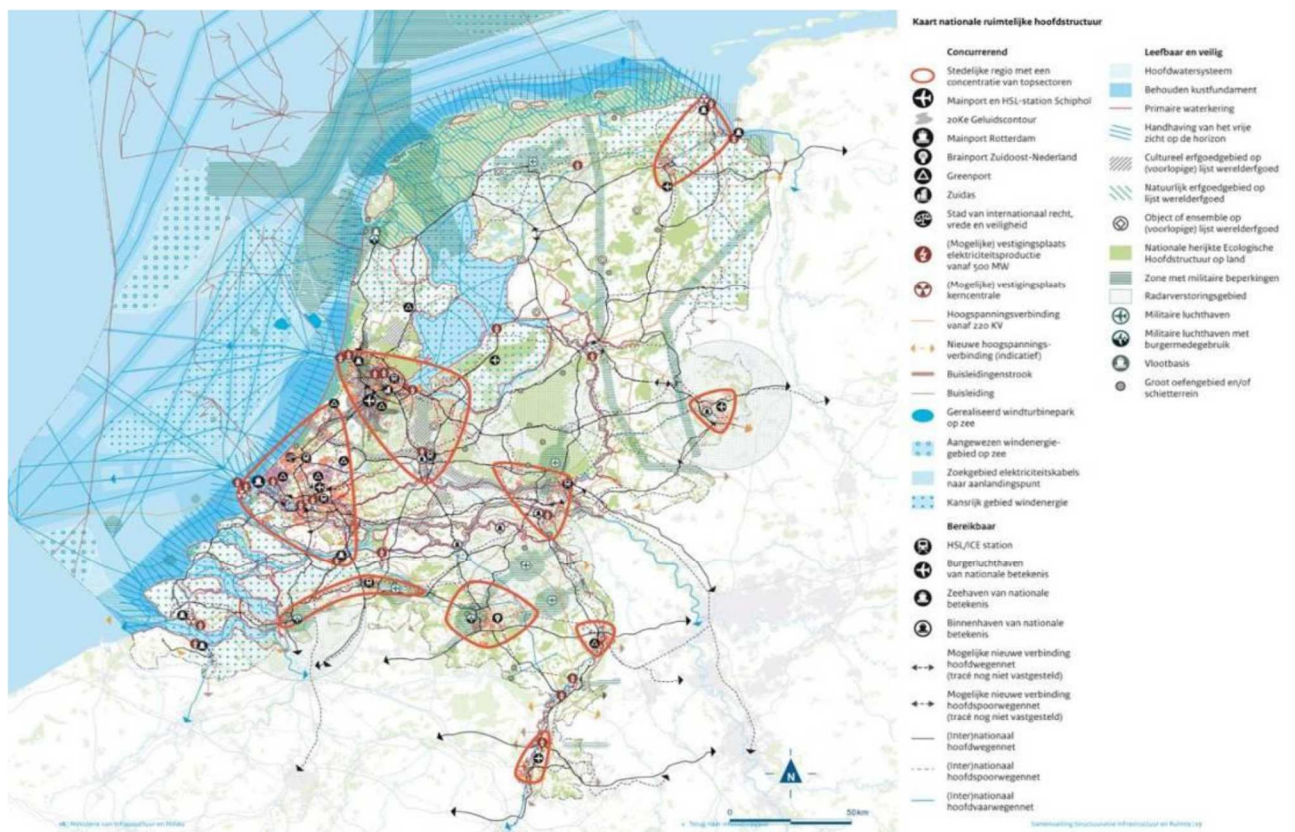
Binnen de woonwijk beperkt het openbaar groen zich tot een aantal kleinschalige groenvoorzieningen, haagbeplanting en bomenrijen langs de wegen. De woonwijk heeft echter een groen karakter. Dit wordt grotendeels bepaald door de ruime voortuinen met een groen karakter.

2.3 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaarheid
3. Leefbaarheid en veiligheid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

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

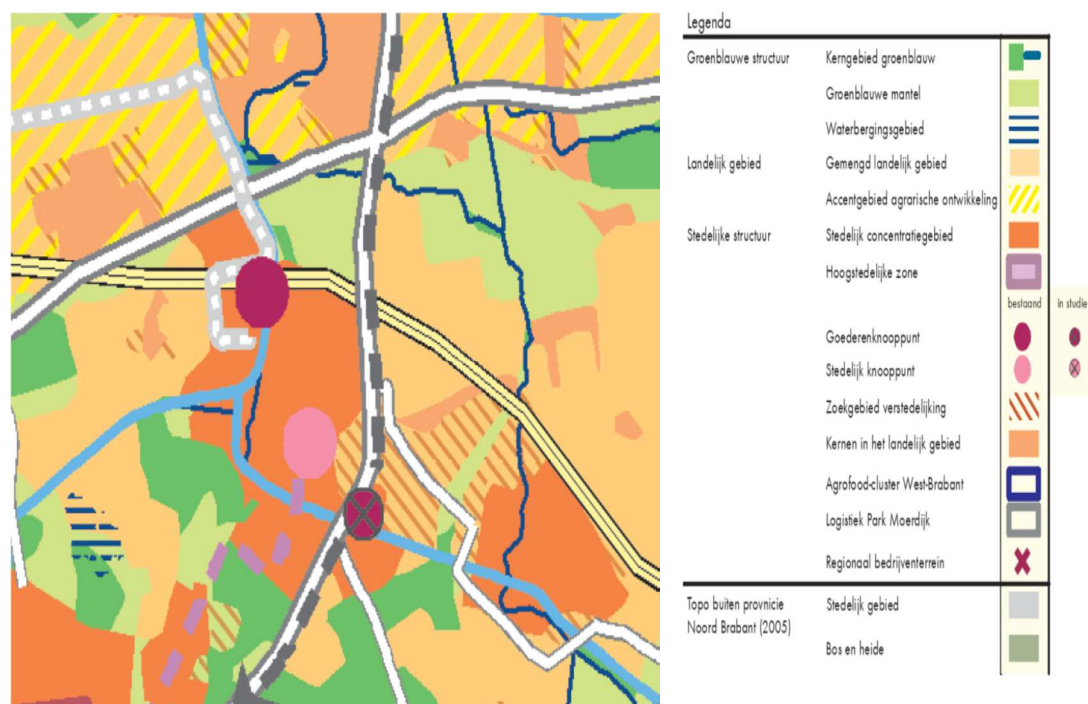
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

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

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



Uitsnede Structurenkaart

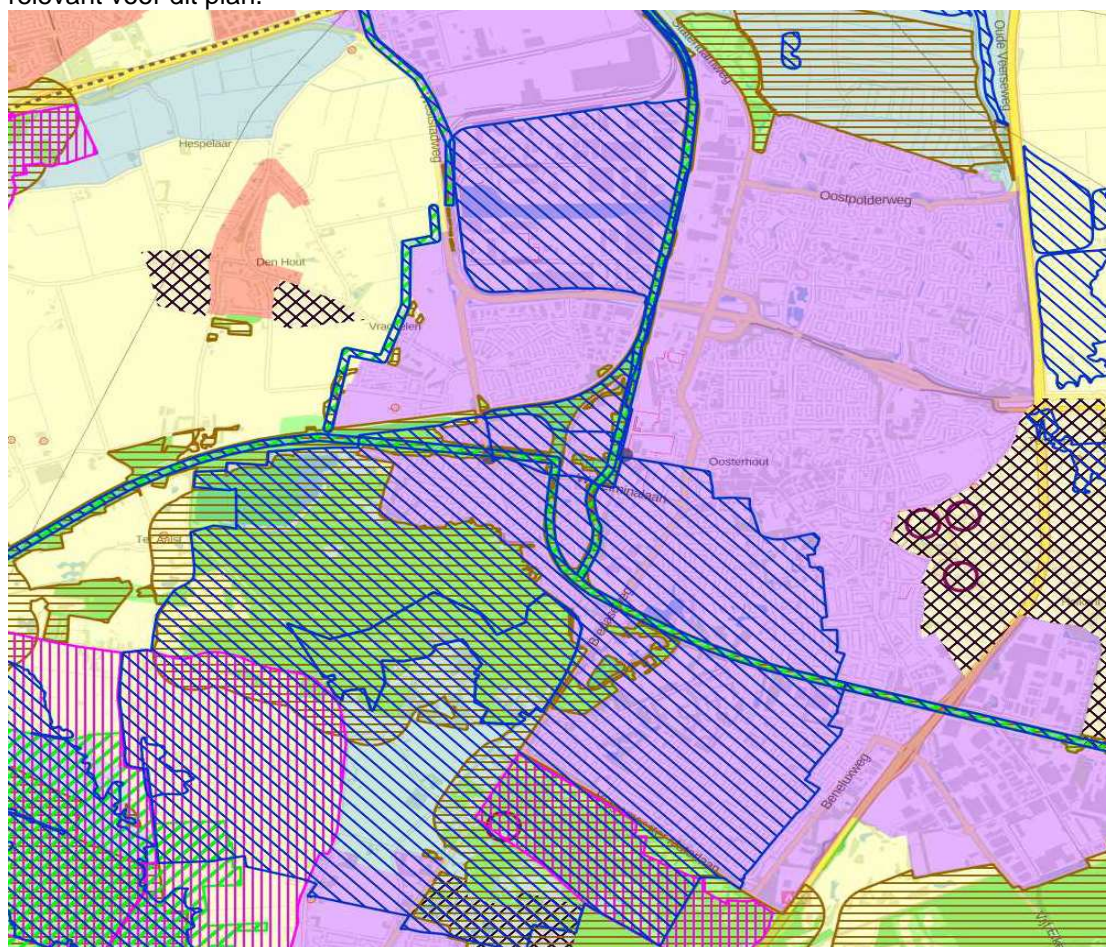
De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

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



Uitsnede integrale plankaart verordening ruimte

3.1.3 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

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

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

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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

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

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
4. *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
5. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Verkeer

Mobiliteitsplan

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

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

Stilstaan in de toekomst

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

Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

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

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Binnen het noordoostelijke deel van het plangebied valt een gedeelte van het beschermd stadsgezicht 'Centrum'. Het stadsgezicht wordt mede bepaald door de slotjes, die aangewezen zijn als rijksmonument. Met de slotjes bedoelt men in Oosterhout enkele voornamelijk aan de Ridderstraat gelegen landhuizen. Twee van deze slotjes liggen binnen de grenzen van het plangebied. De slotjes binnen het beschermd stadsgezicht liggen in een historische groenstructuur en hebben daarbij een hoge historische stedenbouwkundige waarde. Deze historische groenstructuur heeft een uitloper langs de Slotlaan. De monumenten binnen het plangebied staan ten zuiden van de Wilhelminalaan, langs de Bredaseweg en de Ridderstraat. Binnen het plangebied 'Slotjes-West' staan drie Rijksmonumenten. Deze monumenten staan langs de Ridderstraat, in het noordoostelijke deel van het plangebied. Aan de Ridderstraat 58 en 80 staan twee slotjes met een bijbehorende buitenplaats. Slotje Beveren aan de Ridderstraat 80 valt binnen het beschermd stadsgezicht. Naast de slotjes zijn ook woonhuizen aan de Ridderstraat en Bredaseweg aangewezen als rijksmonument.

Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het Wilhelminakanaal. Langs dit kanaal behoort het groen tot het historisch groen van Oosterhout.

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

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. Op basis van de Erfgoedkaart kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Tevens is op basis van de Erfgoedkaart een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

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

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



Uitsnede van Erfgoedkaart 2012 – kaartlaag Archeologische beleidskaart

Water

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

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

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

Groen

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

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

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

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

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

Milieu en duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Er blijven wel welstandseisen gelden indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

3. ONTWIKKELINGEN

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

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

4. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van maart 2016 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

4.2 Bestemmingen

Opzet regels

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

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

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

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

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

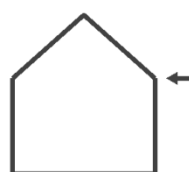
Flexibiliteitsregels

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

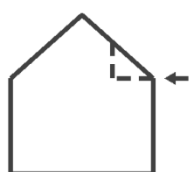
Bepalen goothoogte

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

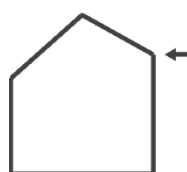
Dakvormen



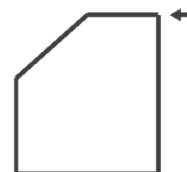
Zadeldak



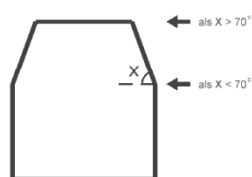
(Zadeldak) met inpandige buitenruimte



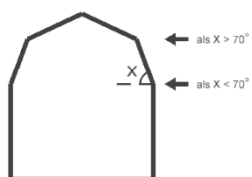
Zadeldak asymmetrisch



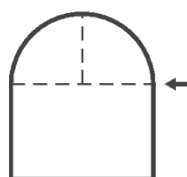
Zadeldak gecombineerd



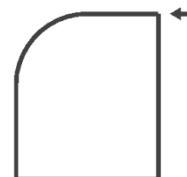
Schilddak afgetopt



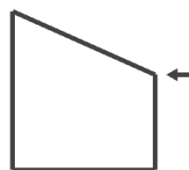
Mansardedak



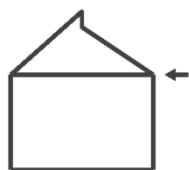
Gebogen dak



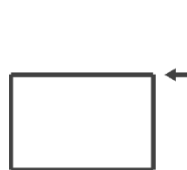
Gebogen dak gecombineerd



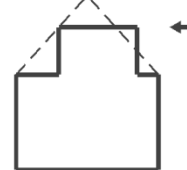
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

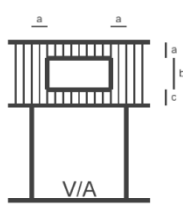


Platdak

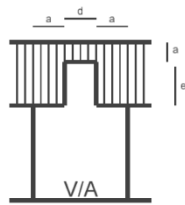


Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Dak met dakkapel

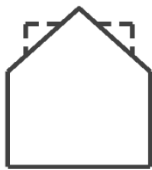


Dak met verhoogde gevel



Dak met verhoogde nok

- V = voorzijde woning
- A = achterzijde woning
- a = afstand vanaf daknok en zijkant dakkapel gemeten
- b = hoogte vanaf voet dakkapel gemeten
- c = afstand vanaf dakvoet gemeten
- d = verhouding tot gevelbreedte woning
- e = hoogte vanaf dakvoet gemeten
- f = verhouding tot gevelbreedte woning
- g = afstand t.o.v. bestaande dakvlak
- h = hoogte vanaf dakvoet gemeten



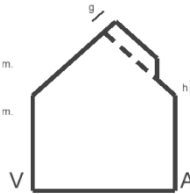
Dak met dakkapel

- ← als $a < 0,5$ m.
- en $b > 1,75$ m.
- en $c < 0,5$ m. of $c > 1,0$ m.
- ← als $a > 0,5$ m.
- en $b < 1,75$ m.
- en $c > 0,5$ m. of $c < 1,0$ m.



Dak met verhoogde gevel

- ← als $a < 0,5$ m.
- en $d > 1/3$ of $d > 3,5$ m.
- en $e > 2,75$ m.
- ← als $a > 0,5$ m.
- en $d < 1/3$ of $d < 3,5$ m.
- en $e < 2,75$ m.



Dak met verhoogde nok

- ← als $f < 1$
- en $g > 1,0$ m.
- en $h < 1,0$ m.
- ← als $f = 1$
- en $g < 1,0$ m.
- en $h > 1,0$ m.

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijf

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

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

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3 en maatschappelijke voorzieningen (in alle gevallen op de begane grond), wonen, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

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

Horeca

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

Kantoor

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

Maatschappelijk

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

Natuur

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

Recreatie

De tot 'Recreatie' bestemde gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen, aan verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, terrassen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Sport

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

Tuin

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

Verkeer

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

Water

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

Wonen

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

afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Monumentale bomen

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

5. HANDHAAFBAARHEID

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

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

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

Preventieve en repressieve handhaving

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

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

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 29 juni 2017 gereageerd. Door de provincie is geconstateerd dat in het voorontwerp-bestemmingsplan een toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt. Gesteld wordt dat pas een definitief standpunt kan worden ingenomen, als het (ontwerp-)bestemmingsplan is voorzien van een verplichte toelichting. Als reactie hierop kan worden gesteld dat inmiddels in de verplichte toelichting is voorzien.

Ook heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes-West 2017' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er 2 schriftelijke reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Slotjes-West 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in het genoemde eindverslag zijn opgenomen.

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

- Voor het perceel Stadhouderslaan 4 wordt de bouwaanduiding "vrijstaand" opgenomen en wordt de toegestane bouwdiepte van het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de aangrenzende percelen
- Voor de percelen Molenstraat 61a t/m Molenstraat 65a wordt aan de achterste strook grond de bestemming "Wonen" toegekend

Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn door één instantie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Slotjes-West 2017' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen. Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Voor een zone van 25 meter breed wordt een vrijwaringszone vaarweg opgenomen.
- De dubbelbestemming "Waterstaat-waterstaatkundige functie" wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING