

BESTEMMINGSPLAN KERKDORP DEN HOUT

GEMEENTE OOSTERHOUT



Gemeente Oosterhout

Bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout

- Toelichting
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE01-OOS00020-01A
VOO01-OOS00020-01A
SVB02-OOS00009-01A
TEK01-OOS00020-01A
TEK01-OOS00020-11A

Rosmalen, maart 2008

Vastgesteld: 18 maart 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied: ligging en omvang	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	3
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	10
2.3	Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden	12
3	BELEID	15
3.1	Bovengemeentelijk beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4	ONTWIKKELINGEN	29
4.1	Directe vestigings-/bouwmogelijkheden	29
4.2	Wijzigingsbevoegdheden	29
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	31
5.2	Bodem	31
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Flora en fauna	32
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Kabels en leidingen	34
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.1	Het juridische plan	35
6.2	Bestemmingen	35
7	HANDHAAFBAARHEID	39
8	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOER- BAARHEID	41
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.2	Economische uitvoerbaarheid	41



Plangebied 'Kerkdorp Den Hout'

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Oosterhout heeft besloten om de bestemmingsplannen in het binnenstedelijk gebied van Oosterhout en van de dorpen Dorst, Den Hout en Oosteind in de komende periode te actualiseren en digitaliseren.

De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden inmiddels een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer grotere bestemmingsplannen, postzegelplannen, artikel 11-plannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen weer overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar (zowel voor ambtelijk apparaat als burger) en handhaafbare situatie.

Met actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van planologische regelingen die weer up-to-date zijn en waarmee wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

In dat kader hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout in oktober 2004 de eerste versie van het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' vastgesteld. Het handboek is uitgangspunt voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen.

1.1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

Ontwikkelingen waarvoor reeds vrijstelling en/of vergunning is verleend, zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In voorbereiding zijnde ontwikkelingen zijn vooralsnog niet meegenomen. Voor een toekomstige herontwikkeling van het voetbalveld, de eventuele splitsing van een woonboerderij, de eventuele uitbreiding van het dorps huis en vervanging van een bedrijfsgebouw door een woning zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied 'Kerkdorp Den Hout' is in het kort te karakteriseren als een typisch dorpsgezicht waarin het hart gevormd wordt door een beeldbepalende brink.

De randen van het plangebied worden globaal gevormd door de achterzijde van de percelen aan de Houtse Heuvel (zowel de west- als de oostzijde), de achterzijde van de percelen van het oostelijke deel van het Eindsepad, de Hoge Akker, het noordelijke deel van de Herstraat en de achterzijde van de percelen aan de Vrachelsestraat. Het noordelijk deel van het plangebied wordt voornamelijk gekarakteriseerd door historische bebouwing die op een aantal plaatsen is verdicht met recentere woningbouw. Ten zuiden van het plangebied wordt het karakter bepaald door recente nieuwbouw die opgericht is tussen historische bebouwingslinten van het Ruiterspoor en de Herstraat.

Het oppervlak van het plangebied 'Kerkdorp Den Hout' bedraagt circa 29 hectare.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven in paragraaf 1.2 vigeert een tiental bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen met verouderde regelingen. Hierdoor bestaat bij de gemeente Oosterhout de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het dorp Den Hout.

In de hierna volgende tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en de goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplannen	Vaststelling Raad	Goedkeuring G.S.
Den Hout, herziening 1963	03-03-1964	04-08-1965
Den Hout-Zuid 1972	31-10-1972	19-12-1973
Partiële herziening Den Hout-Zuid 1977	31-05-1977	30-11-1977
Partiële herziening Den Hout-Zuid 1979	28-08-1979	12-02-1980
Partiële herziening Den Hout-Zuid 1979-I	29-01-1980	21-10-1980
Partiële herziening Den Hout-Zuid 1983	30-08-1983	29-02-1984
Den Hout-Zuid 1994	31-05-1994	09-08-1994
Bestemmingsplan Buitengebied	28-08-1984	03-12-1985
Bestemmingsplan Buitengebied, 1 ^e herziening	19-10-1993	02-05-1994
Bestemmingsplan Buitengebied	14-07-2004	22-02-2005

1.4 Leeswijzer

In het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout' wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied. Het betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 5, 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling, een toelichting op het aspect handhaafbaarheid en een toelichting op de maatschappelijke (gevolgde procedures) en economische uitvoerbaarheid.

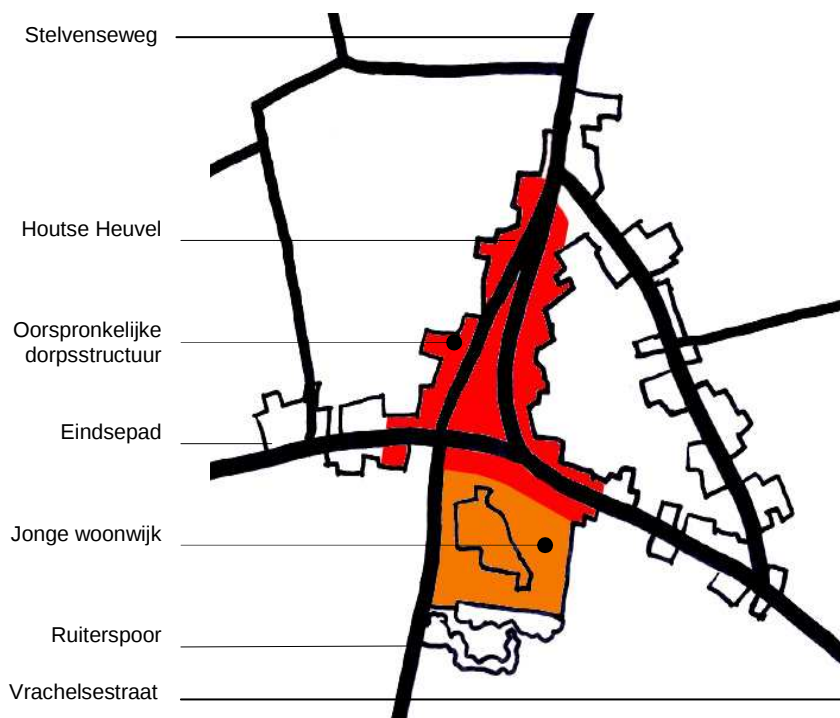
[terug naar inhoudsopgave](#)

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied

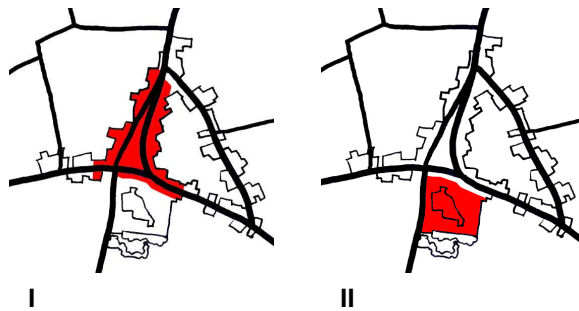
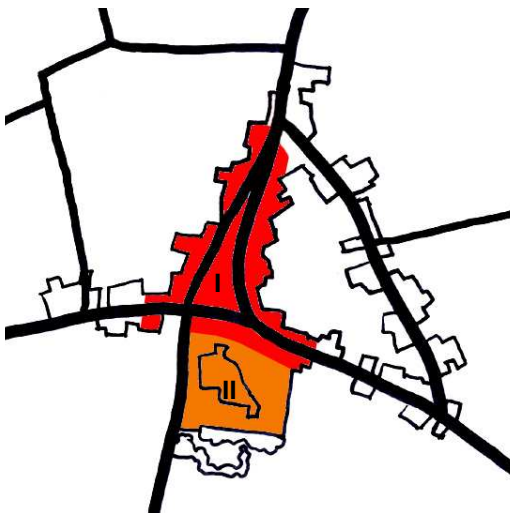
De bebouwing in Den Hout heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied liggen verspreid over het dorp. De bedrijvigheid van het dorp vindt voornamelijk aan huis plaats. De maatschappelijke voorzieningen zijn voornamelijk gebundeld aan de oostzijde van de brink aan de Houtse Heuvel. Alleen de basisschool en het dorpspunt liggen in de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout.



Schematische weergave Den Hout

Binnen het plangebied zijn de volgende niet-woonfuncties aanwezig:

- bedrijven;
- kantoren;
- horeca;
- detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen;
- recreatie.



Het plangebied is opgesplitst in twee deelgebieden die grotendeels samenvallen met de onderscheiden thema's.

Deelgebied I betreft de historische dorps bebouwingslinten in het noorden van Den Hout. Deelgebied II heeft betrekking op de grotendeels thematische woonwijk in het zuiden van Den Hout.

Wonen

De woonfunctie is binnen Den Hout alom vertegenwoordigd en kent een grote diversiteit in bebouwing. Dit komt voornamelijk tot uiting in de oude kern van het dorp. Rondom de brink staan boerderijen waartussen op een later tijdstip verdere verdichting heeft plaatsgevonden. De woningen in de historische kern zijn voornamelijk vrijstaand. Ten zuiden van de oude kern zijn, ter hoogte van de recentere uitbreiding, meerdere woningtypen te vinden. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen zijn per type geclusterd.



Historische bebouwing Houtse Heuvel



Geschakelde woningen



Twee-onder-één-kapwoningen



Vrijstaande woningen

Bedrijven/kantoren

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor, hoofdzakelijk bedrijvigheid aan huis. De ligging van deze bedrijven is geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

Aan de Houtse Heuvel zijn diverse bedrijven en kantoren aanwezig zoals een automatiseringsadviesbureau, schildersbedrijf, opslag- en transportbedrijf en een motorvoertuigenstalling. Bij deze bedrijven en kantoren is veelal een bedrijfswoning aanwezig.

Bij de karakteristieke molen aan het Ruiterspoor is een slijperij gevestigd.

Horeca

Aan de Houtse Heuvel zijn twee horecagelegenheden met bedrijfswoning aanwezig. De horecagelegenheden 'De Vier Linden' en 't Kloosterke' passen in ruimtelijk en functioneel opzicht in de directe omgeving. De horecagelegenheden liggen centraal in het dorp op een unieke locatie tegenover en aan de brink. Gezien het (fiets)toeristische karakter van Den Hout zijn horecavoorzieningen op deze locatie passend. 't Kloosterke' is een voormalig kloostergebouw. Voor dit gebouw is een terras gesitueerd (zie onderstaande foto). Voor het parkeren zijn geen maatregelen getroffen. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op de onverharde brink.

Naast bestaande horecavoorzieningen zijn er plannen voor de vestiging van een bed & breakfast-hotel inclusief bedrijfswoning in de bebouwing van de pastorie. Deze plannen zijn in een vergevorderd stadium. In het voorliggend bestemmingsplan is daarom tevens op deze locatie rekening gehouden met een horeca- en/of woonbestemming.

Detailhandel

Aan de Houtse Heuvel is één winkelpand (kleding) aanwezig.



Horecavoorziening aan de Houtse Heuvel

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Den Hout zijn religieuze, gemeenschappelijke en educatieve voorzieningen aanwezig.

Aan de Houtse Heuvel staat de Sint Corneliuskerk met in de nabijheid het Dorpshuis 'Den Brink' waarvan het Roomsche Katholiek Verenigingsgebouw onderdeel uitmaakt. Aan het Houtse Pad is de uitrukpost van de brandweer Oosterhout gevestigd.

Aan de zuidzijde van Den Hout staat basisschool 'De Achthoek'.

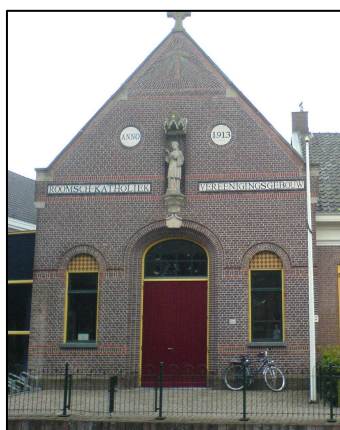
Aan de Houtse Heuvel zijn daarnaast nog een kinderdagverblijf en peuterspeelzaal aanwezig.



Dorpshuis



Sint Corneliuskerk



R.K. Verenigingsgebouw



Basisschool

Recreatie

Centraal in de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout ligt, tussen de bebouwing, voetbalvereniging Irene '58. De aangrenzende bebouwing is met de achterzijde naar het sportveld gesitueerd. Het sportveld wordt vrijwel geheel omsloten door deze bebouwing, met uitzondering van de oostzijde waar de grens gevormd wordt door een park. Voetbalvereniging Irene '58 is te bereiken vanaf het Ruiterspoor.



Voetbalvereniging Irene '58

2.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeersruimten, verblijfsruimten en groene ruimten in het plangebied. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

Den Hout kent een eenvoudige infrastructurele opzet. De Houtse Heuvel ligt in het hart van het dorp. Deze weg loopt in een driehoekige vorm rondom de brink. De Stelvenseweg, Vrachelsestraat, Eindsepad en het Ruiterspoor vormen de toegangswegen tot de Houtse Heuvel. Samen vormen deze wegen de hoofdonthouding van Den Hout. De Stelvenseweg vormt een verbinding met de noordelijk gelegen A59. De Vrachelsestraat vormt een verbinding tussen Den Hout en Oosterhout. De Vrachelsestraat is hierdoor een hoofdonthouding van Den Hout vanuit het centrum van Oosterhout. Via de Eindsepad zijn indirect de dorpen Made en Terheijden te bereiken. Het Ruiterspoor leidt naar het dorp Teteringen, behorend tot de gemeente Breda. De Stelvenseweg, het oostelijke deel van de Houtse Heuvel en de Vrachelsestraat hebben een belangrijke stroomfunctie voor het dorp. Deze hoofdroute binnen het plangebied heeft een ruim profiel. Door de belijning van de suggestiestroken, ter hoogte van de Vrachelsestraat, lijkt de rijbaan hier visueel smaller.

Aan de zuidzijde van Den Hout ligt een uitbreidingslocatie, die voor Den Hout relatief grootschalig is. De woonwijk heeft een eenvoudig stratenpatroon en kent meerdere verbindingen met de omliggende wegen. De woonwijk wordt ontsloten op het Ruiterspoor, de Vrachelsestraat en de Herstraat.

Den Hout kent twee primaire langzaamverkeersroutes: het Kerkpad en het Gebuurpad. Voor het overige maakt het fietsverkeer gebruik van de rijbaan. Visueel wordt de plaats van de fietser op de rijbaan versterkt door de aanwezige suggestiestrook op de hoofdroute ter hoogte van de Vrachelsestraat. Langs de rijbaan zijn voor voetgangers voetpaden aangelegd. Veelal liggen deze voetpaden aan weerszijden van de weg, met uitzondering van de Houtse Heuvel. Ter hoogte van de Houtse Heuvel ligt geen voetpad langs de rijbaan aan de zijde van de brink.

De brink van de Houtse Heuvel kent daarentegen wel onverharde wandelpaden. Aangezien de brink een semi-privé terrein betreft, zijn de wandelpaden te betreden op eigen risico.

Parkeren vindt veelal op eigen terrein plaats. Daarvoor is op de ruime percelen voldoende plaats. Rondom de Houtse Heuvel zijn geen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte te vinden. Het parkeren gebeurt hier veelal op de onverharde brink, direct aan de weg. Dit laatste speelt voornamelijk ter hoogte van de horecagelegenheid en de maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuidzijde van Den Hout in de recenter gebouwde woonwijk zijn er wel parkeervoorzieningen aangelegd langs de weg. Echter vindt het parkeren hier ook voor een groot deel op eigen terrein plaats.



Houtse Heuvel



Stelvenseweg



Eindsepad



Vrachelsestraat



Ruiterspoor



Herstraat



Suggestiestroken Vrachelsestraat



Voetpaden

Openbaar groen/speelplekken

De brink, die centraal in het plangebied ligt, is in beheer van de bewoners aan de Houtse Heuvel. De brink is echter semi-privé waardoor deze vrij toegankelijk is voor inwoners en bezoekers van Den Hout. De brink heeft tegenwoordig een groene uitstraling door de aanwezigheid van de grote hoeveelheid bomen. De bomen op de brink werden in vroeger tijden gebruikt voor de houtproductie, maar tegenwoordig hebben ze een beeldbepalende functie en zijn niet meer weg te denken uit Den Hout.

Langs de Houtse Heuvel wordt de rijbaan begeleid door een lage haagbeplanting. Naast een verkeersgeleidende functie heeft de haag ook een beeldbepalende functie.



De brink aan de Houtse Heuvel



Speelvoorziening

In de jonge uitbreiding aan de zuidzijde van Den Hout ligt een park, een aantal kleinschalige groenvoorzieningen en een sportveld.

Het groene karakter van Den Hout wordt grotendeels bepaald door de groene particuliere voortuinen en de doorzichten naar het achterliggende landschap dat voornamelijk gekenmerkt wordt door grasland en maïsvelden.

In het zuiden van Den Hout ligt een speelvoorziening op een kleinschalige groenvoorziening tussen de jonge bebouwing.

Water is maar op beperkte schaal aanwezig in Den Hout. Ter hoogte van de brink liggen enkele sloten langs de weg. Tussen de bomen van de brink is ook een poel aanwezig die oorspronkelijk bedoeld was als drinkplaats voor het vee dat zich hier verzamelde.



Poel ter hoogte van de brink aan de Houtse Heuvel

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

2.2.1 Structuur van de wijk

De structuur van Den Hout is door de eeuwen heen grotendeels hetzelfde gebleven. De invalswegen komen niet bij elkaar in een kruispunt, maar 'missen' elkaar als het ware. Langs deze wegen, met in het hart de brink, heeft Den Hout zich ontwikkeld. De bebouwing aan de Houtse Heuvel bestond voornamelijk uit boerderijen. Door de decennia heen is de bebouwing verdicht. Tussen de boerderijen staan nu woningen uit verschillende bouwperiodes, waardoor een grote diversiteit aan bebouwing ontstaat. De hoofdstructuur is door de jaren heen goed bewaard gebleven. Enkel aan de zuidzijde van Den Hout heeft een relatief grootschalige uitbreiding plaatsgevonden.

2.2.2 Bebouwing

Den Hout is te verdelen in de historische kern, waarin hoofdzakelijk oude en beeldbepalende boerderijen en woningen staan, en de jonge uitbreidingswijk.

Den Hout heeft een organische structuur die in de loop van de tijd nauwelijks is veranderd. De eerste bebouwing vond plaats rondom de kerk en aan de westzijde van de Houtse Heuvel. Aan de oostzijde van de Houtse Heuvel staat jongere bebouwing.

De bebouwing rondom de Houtse Heuvel en langs de uitvalswegen zijn voornamelijk vrijstaande woningen op vrije kavels gesitueerd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen en ééngezinswoningen uit verschillende bouwperiodes. De bebouwing rondom de Sint Corneliuskerk kent een hogere bebouwingsdichtheid dan de rest van het dorp. Een aantal bouwwerken heeft geen woonfunctie en wijken qua maat en schaal af van de bebouwing in de directe omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de horecagelegenheid en het dorpshuis.

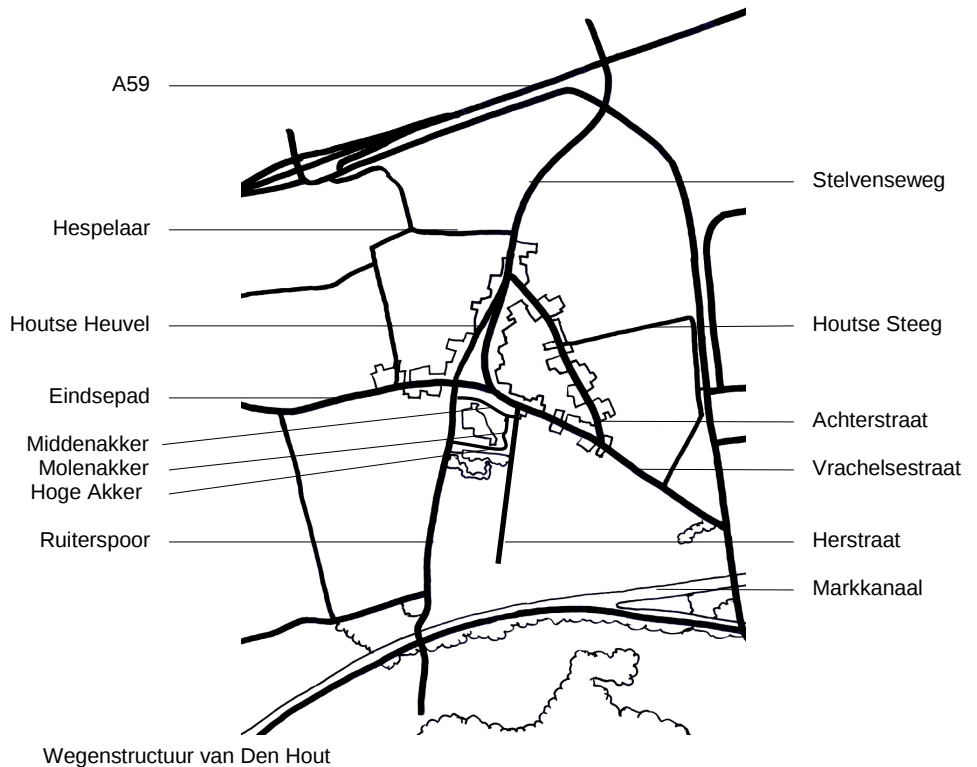
De jonge bebouwing aan de zuidzijde van Den Hout wordt met name gekenmerkt door een verdeling van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen. De vrijstaande woningen liggen op de grens met het buitengebied. De twee-onder-één-kapwoningen en de geschakelde woningen zijn centraal gelegen.

De bebouwing in Den Hout bestaat hoofdzakelijk alleen uit laagbouw, met uitzondering van de Sint Corneliuskerk. De bebouwing bestaat maximaal uit twee bouwlagen met een kap. Binnen het plangebied liggen, inclusief de hiervoor genoemde Sint Corneliuskerk, twee dominante objecten. De kerk vormt een markant object voor het dorp Den Hout. De kerk springt vanuit verschillende zichthoeken binnen het plangebied in het oog.

In het zuiden van het plangebied staat een molen, genaamd 'De Hoop'. Vanaf de westzijde van de Houtse Heuvel staat deze molen in een zichtlijn. Ook in het buitengebied aan de westzijde en zuidzijde van Den Hout is de molen een opvallend object.

2.2.3 Verkeers- en verblijfsruimte

Den Hout kent een eenvoudige verkeerskundige opzet. De uitvalswegen sluiten aan op de Houtse Heuvel. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de Stelvenseweg - Houtse Heuvel - Vrachelsestraat. Deze verkeersroute zorgt voor een verbinding met de A59, door Den Hout, naar Oosterhout.



De wijkontsluitingswegen van de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout zijn de Midden Akker en de Hoge Akker. Deze wegen sluiten aan op de Herstraat en het Ruiterspoor. Op een drietal locaties zijn korte doodlopende straatjes te vinden. Aan deze straatjes is woonbebouwing gesitueerd.

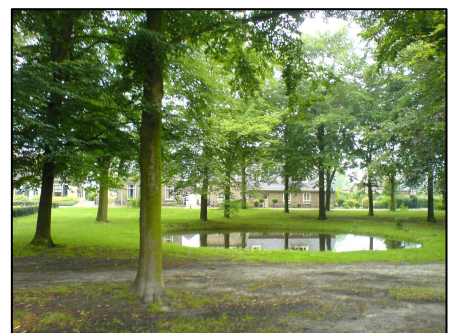
Verbetering van de inrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

2.2.4 Openbaar groen/speelplekken

Direct achter een groot deel van de bebouwing van Den Hout ligt het buitengebied. Het buitengebied levert een grote bijdrage aan de groene beleving van Den Hout en haar omgeving.



Kleinschalige groenvoorziening



De brink aan de Houtse Heuvel

De groenvoorzieningen binnen Den Hout beperken zich echter tot de semi-openbare brink aan de Houtse Heuvel, enkele kleinschalige groenvoorzieningen in de woonwijk aan de zuidzijde van Den Hout en de haagbeplating langs de hoofdroute. De bestaande structuur van het dorp biedt weinig ruimte voor de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen. De groene uitstraling is mede afhankelijk van de particuliere voortuinen en de doorzichten naar het achterliggende landschap.

De kleinschalige groenvoorzieningen aan de zuidzijde van Den Hout worden benut als speelplek.

2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

2.3.1 Archeologie

Het kerkdorp Den Hout ligt op de noordrand van een uitgestrekt open akkergebied dat zijn oorsprong vindt in de prehistorie en de Romeinse tijd. Tijdens de middeleeuwen is door plaggenbemesting een esdek ontstaan, een 50 tot 80 cm dikke laag van teelaarde. Hierdoor worden de onderliggende archeologische resten enerzijds beschermd en anderzijds aan het oog onttrokken. Het gevolg is dat deze waarden op dit moment niet precies in kaart gebracht zijn, maar aan de hand van al bekende gegevens toch globaal gewaardeerd kunnen worden.

Het akkercomplex dat bekend staat als 'De Houtse Akkers' is een onderdeel van een snoer van aansluitende akkers die op de overgang van de hogere zanden naar de lagere klei- en veengronden van de Nederlandse rivierendelta liggen. Deze snoer loopt van het Eind van Den Hout langs Den Hout naar Oosterhout en eindigt bij Oosteind.

Daarbij ligt Den Hout ook nog op een andere lijn. Deze wordt gevormd door een zeer oude verkeersroute, zuid-noord gericht, ruwweg van België, Antwerpen over Breda naar Utrecht. Aangenomen wordt dat deze verkeersader een prehistorische ouderdom heeft en in de Romeinse tijd intensief in gebruik was. Langs deze weg liggen nederzettingen met hun gronden, grafvelden en heiligdommen.

De weg volgt in dit bestemmingsplangebied het huidige Ruiterspoor en gaat over Den Hout via de Selvelse weg naar het noorden; in de Romeinse tijd waarschijnlijk naar Caspingio aan de Oude Maas, in de middeleeuwen naar Geertruidenberg.

2.3.2 Archeologische waarden

Den Hout-Zuid (tussen Vrachelse straat en Ruiterspoor)

Hier strekken de Houtse Akkers zich uit naar het zuiden. Op de archeologische waardenkaart (IKAW) en de cultuurhistorische waardenkaart (AMK) wordt het gebied hoog gewaardeerd. Archeologisch onderzoek en waarnemingen onderstrepen dit. Aan de Middenakker werd in 1996 een deel van een nederzetting opgegraven uit de bronstijd en de ijzertijd. Bij ander graafwerk door particulieren tijdens de verbouw van een huis aan de Hoge Akker trof men ook IJzertijdaardewerk aan. Ten oosten van het Ruiterspoor, enkele honderden meters van de dorpskern van Den Hout is bij ploegen recentelijk Romeins vaatwerk gevonden, waarschijnlijk afkomstig van een grafveld uit de 2^e eeuw. Van de middeleeuwen resteert de perceelsuitleg en het esdek.

Den Hout-West (tussen Ruiterspoor en Hespelaar)

Deze gronden maken deel uit van de westelijke Houtse Akkers. Hiervan zijn alleen oppervlaktevondsten bekend. Het betreft vuursteen en aardewerk, vooral Romeins en middeleeuws.

Naar het westen toe sluiten de akkers aan bij de veel lager gelegen Binnenpolder, het voormalige veengebied 'De Zegge', dat door monniken uit Middeburg in de late middeleeuwen werd verveend. Meer noordelijk wordt het afgesloten door 'De linie van Den Hout', een verdedigingsbouwwerk van de Zuiderlijke Waterlinie aangelegd door Menno van Coehoorn omstreeks 1700.

Dit gebied heeft gelet op het voorgaande een hoge archeologische waarde.

Den Hout-Noord (tussen Hespelaar en Stelvense weg)

Onder de es van het buurtschap Hespelaar is bij diepploegen een bronzen kokerbijl uit de late bronstijd naar boven gekomen. Dit geeft aan dat prehistorische bewoning hier aannemelijk is en aansluit bij die van de Houtse Akkers in het zuiden en Klein Steelhoven in het noorden.

Verder is hier regelmatig vuursteen gevonden waaronder een fraai bewerkt mes. Hespelaar is een middeleeuws gehucht aan de weg naar Made met daaraan de locatie van de Haeckxhoeve, bekend van onderhandelingen in het begin van de 14^e eeuw over de grens Brabant-Holland, die daar plaatsvonden. Resten van deze hoeve kunnen in situ zijn.

Met deze aanvullende gegevens moet dit gebied archeologisch hoog gewaardeerd worden.

Den Hout-Oost (tussen Stelvense weg en Vrachelse straat)

In dit gebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend. In de middeleeuwen en wellicht ook in de periodes daarvoor lagen hier uitgestrekte weidegebieden die tot de akkerdorpen Den Hout, Vrachelen en Steelhoven behoorden. Tijdens de overstromingsrampen rond de Sint Elisabethsvloed in 1421 gingen de weilanden grotendeels verloren. Vanaf de 17^e eeuw kwam het land door inpoldering weer beschikbaar.

Uit het archeologisch vooronderzoek van bedrijventerrein Weststad III (1996) kwam naar voren dat plaatselijke zandopduikingen (donken) bewoning of gebruik in de vroege en midden steentijd (paleolithicum en mesolithicum ca. 12000-6000 jaar geleden) hebben gehad. Vuursteenwerktuigen en -afval gaven dit aan. Onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke donken in het gebied is nog niet verricht.

Archeologische waardering: middel.

Den Hout-Kom

De uitleg van Den Hout gaat terug tot in de middeleeuwen. De ouderdom is niet vastgesteld, maar het aangetroffen aardewerk bij de opgraving aan de Middenakker, de op het maaiveld gevonden scherven en de overeenkomsten zowel ruimtelijk als in naam met Oosterhout, dat een aangetoonde Karolingische oorsprong heeft (8^e – 9^e eeuw), geven aan dat dit ook voor Den Hout het geval kan zijn.

Losse vondsten uit de Romeinse tijd van diverse plaatsen in de kom duiden op gebruik van deze locatie in die periode. Mogelijk lag hier toen een nederzetting aan de verkeersweg Bagacum-Caspingio.

Dit gebied heeft een hoge archeologische waarde.

Beleid

In het bestemmingsplan zal 'in de geest van Malta' omgegaan worden met de archeologische waarden. Dit betekent dat er gestreefd zal worden naar behoud in situ daar waar mogelijk is.

Verstorende grondwerkzaamheden zullen voorafgegaan worden door archeologisch vooronderzoek volgens de dan geldende KNA-norm, waarna de gegevens vervolgens middels de AMZ-cyclus en in overleg met provincie en Rijk leiden tot een selectiebesluit.

[terug naar inhoudsopgave](#)

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan een sterk conserverend karakter heeft en geen ontwikkelingen kent, is in onderstaande paragrafen volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in Balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg, 2004.

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het centrumgebied zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van centrumfuncties en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Streekplan 'Brabant in Balans' (provincie Noord-Brabant)

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze nota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden van het Streekplan 'Brabant in Balans', onder de titel 'Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002'. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten.

Visie

In het visiegedeelte wordt op de eerste plaats meer aandacht gevraagd voor de onderste lagen. Voor de gemeente Oosterhout is daarbij het volgende relevant.

Voor de laag 'water en bodem' is de nabijheid van de Mark en de overige watergangen van belang.

Voor de laag 'natuur, landschap en cultuurhistorie' is het behoud en de ontwikkeling van de Vrachelse Heide, maar ook het behouden en zichtbaar maken van cultuurhistorische kwaliteiten van belang. Voor de laag 'infrastructuur' is het van belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden daarvan en voorts ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en voorzieningen daarmee te verknopen.

De visie vraagt vervolgens aandacht voor 'zuinig ruimtegebruik'. Daarbij moet gedacht worden aan enerzijds het benutten van kansen voor inbreiding en herstructurering en aan de andere kant aan intensivering van het ruimtegebruik door compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik.

Een derde punt vanuit de visie is de concentratie van verstedelijking. In de stedelijke regio's moet worden gezorgd voor aantrekkelijke, in verschillende dichtheden vormgeven, woon-, werk- en leefmilieus.

Beleidslijnen

Deze zijn verder uitgewerkt in beleidslijnen, waarvan de voor de gemeente Oosterhout meest relevante hier worden genoemd.

Op het vlak van de infrastructuur gaat het om drie punten:

- infrastructuurknooppunten als voorstadshaltes zijn bij voorkeur geschikt voor de vestiging van ruimte-, arbeids- en bezoekersintensieve kantooractiviteiten, bedrijven en voorzieningen;
- aandacht voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer en
- aandacht voor goede fietsvoorzieningen.

Bij 'zuinig ruimtegebruik' gaat het dus om inbreiden en herstructureren en om intensivering van het ruimtegebruik bijvoorbeeld door wonen, werken en zorg onder één dak te brengen.

Er zijn voor het Uitwerkingsplan algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels opgenomen. Met name de algemene uitwerkingsregels met betrekking tot het programma en de ruimtelijke vormgeving van de stedelijke regio's kunnen ook van belang zijn voor het onderhavige plan.

Met betrekking tot het programma gaat het om de volgende regels:

- Ingaan op kwantitatieve, maar vooral ook op kwalitatieve aspecten van de ruimtebehoefte voor wonen en werken. Aandacht moet worden besteed aan de (verwachte) ontwikkelingen in gewenste woon- en werkmilieus. Zowel op het vlak van wonen als op het vlak van werken moet de herstructureringsopgave inzichtelijk worden gemaakt.
- Uitdrukkelijk nagaan waar door de gemeenten geplande uitbreidingsruimte kan worden beperkt, door opvang van de ruimtevraag voor wonen en werken door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering.
- Nagaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook dient voor deze restcapaciteiten aandacht te worden besteed aan vormgevingsaspecten als architectuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en aan de concrete invulling van de plannen qua woon- en werkmilieus, met name ook in relatie tot de bestaande voorraad en de (kwalitatieve) ontwikkelingen op dit vlak.

Met betrekking tot de ruimtelijke vormgeving moet expliciet aandacht worden besteed aan:

- de mogelijkheden om via inbreiden, herstructureren en intensiveren nieuw ruimtebeslag te beperken. Hierbij worden ook de mogelijkheden tot functieverandering van kloosters, zorginstellingen, internaten, kerkgebouwen en dergelijke bekeken;
- het verder ontwikkelen van stedelijke groenstructuren, met name ook in relatie tot de mogelijkheden voor recreatie;
- de mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen aan de (nieuwe) infrastructuur te verknopen en het ruimtegebruik rond knooppunten te intensiveren;
- de wijze waarop stedenbouwkundig waardevolle structuurkenmerken kunnen worden versterkt;
- de ruimtelijke aspecten van de inrichting van een systeem van hoogwaardig openbaar vervoer en de stimulering van het fietsgebruik;
- het versterken van de centrumfunctie van de stedelijke centra voor voorzieningen.

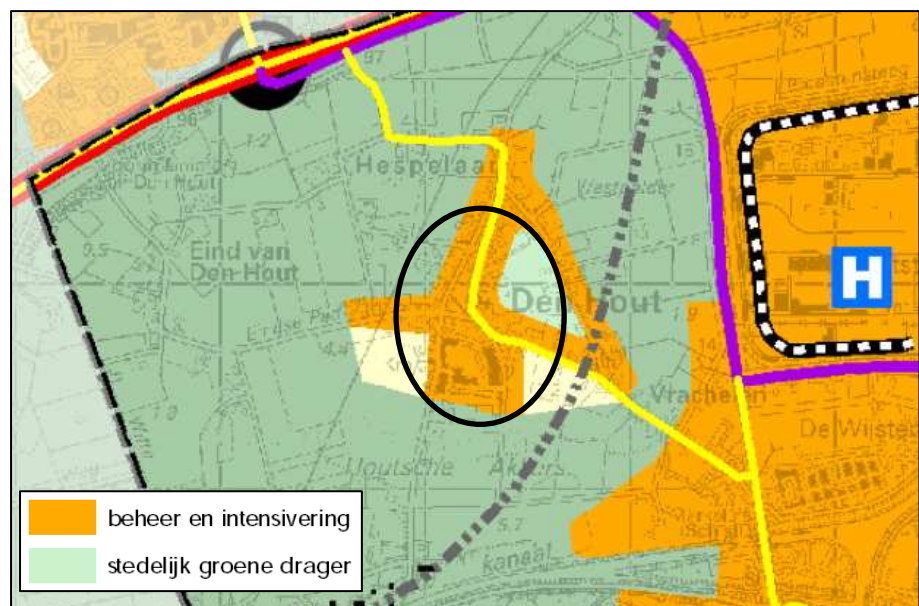
Ook een aantal sociale aspecten van concentratie van verstedelijking is mogelijk voor de gemeente Oosterhout van belang.

- Wijkservicecentra voor ouderen, met een combinatie van zorg en ontmoeting, dragen bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de vertrouwde omgeving, evenals woon-zorg-projecten en levensloopbestendige woningen.
- Onderwijsvoorzieningen kunnen een grotere rol in de buurt spelen, bijvoorbeeld via brede-school-projecten, waar onderwijs, kinderopvang en vrijetijdsvoorzieningen op één locatie worden gecombineerd, mogelijk ook met buurthuis-, sport- en zorgfuncties.

3.1.3 Uitwerkingsplan Breda-Tilburg 2004

In het door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Noord-Brabant is de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie in hoofdlijnen weergegeven. Volgens dit Streekplan dient de verstedelijking (de toekomstige extra behoefte aan met name woningen en bedrijfsterreinen) vooral plaats te vinden in de stedelijke regio's. Eén van die in het plan aangewezen stedelijke regio's betreft de regio Breda-Tilburg, waartoe ook het grondgebied van de gemeente Oosterhout behoort.

Voor de stedelijke regio is een zogenaamd Uitwerkingplan vastgesteld. Daaruit kan worden afgeleid welke verstedelijkingsopgave tot 2015 (met een doorkijk naar 2020) binnen de gemeente Oosterhout een plaats zou moeten kunnen krijgen.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan 'Tilburg-Breda'

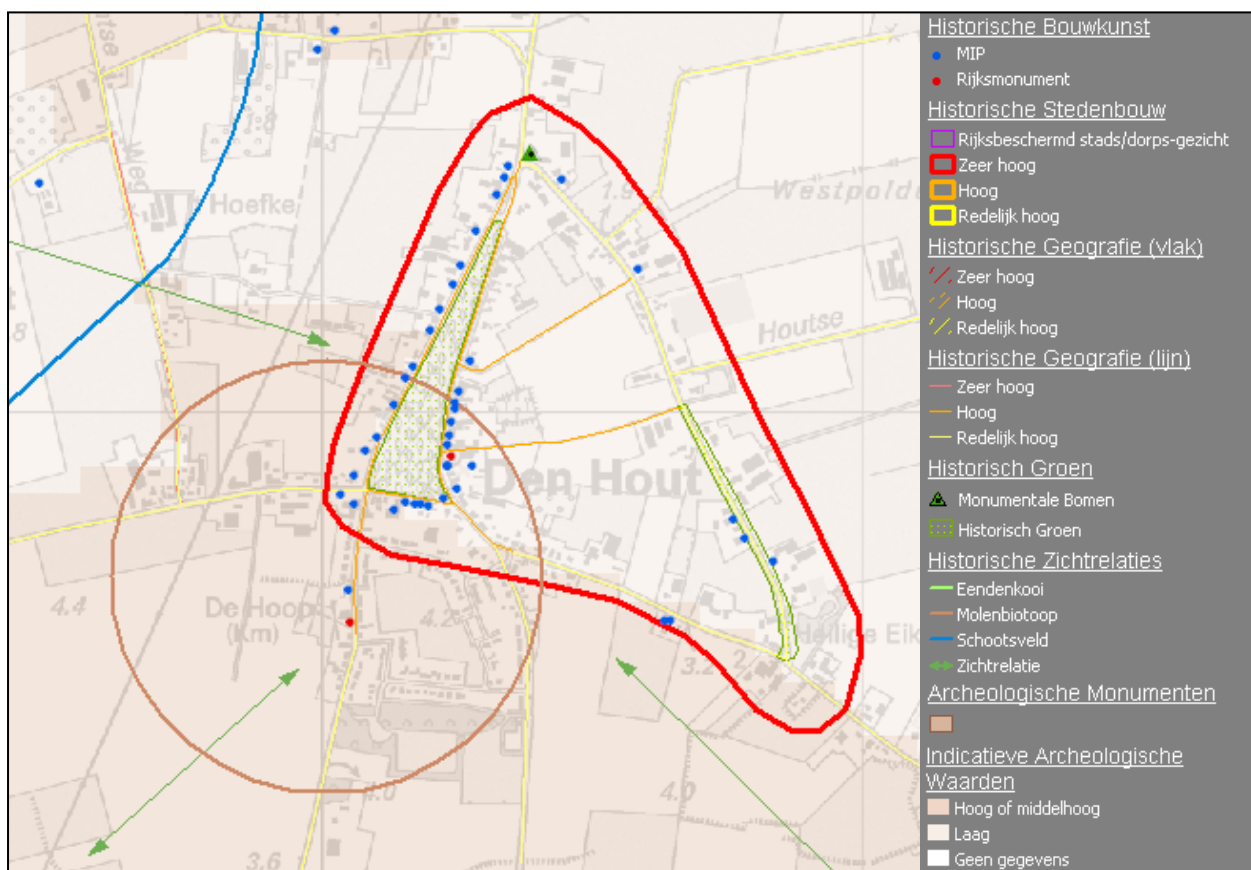
De gemeente is in principe verplicht om hetgeen in het Uitwerkingsplan is omschreven, in bestemmingsplannen vast te leggen en vervolgens tot realisering te brengen.

Het plangebied heeft in het Uitwerkingsplan de aanduiding 'beheer en intensivering' gekregen. Het beleid voor dit stedelijke gebied is nu en in de toekomst gericht op het beheren van bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van het stadsdeel en/of wijk.

3.1.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische verwachtingswaarden in en rond Den Hout aangegeven. Het gebied heeft voor een groot deel een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gronden liggen aan de west- en zuidzijde van het plangebied. De overige gronden worden aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde.

De historische stedenbouw van Den Hout is zeer hoog. Het dorpsgezicht is door de jaren heen goed bewaard gebleven.



Cultuurhistorische Waardenkaart omgeving Den Hout

De Houtse Heuvel wordt aangeduid met een historisch geografische lijn. Dit geldt ook voor het noordelijke deel van het Ridderspoor.

Ten oosten van de Houtse Heuvel lopen twee historische lijnen vanaf de Houtse Heuvel naar het buitengebied in de vorm van een kerkpad en gebuurpad.



Kerkpad (naast de kerk)



Forse leilinde op particulier kavel

De centraal gelegen brink aan de Houtse Heuvel behoort tot het historische groen van Den Hout. Deze brink is door de eeuwen heen goed bewaard gebleven. Aan de noordzijde van het plangebied staat, ter hoogte van de entree, een monumentale boom op een particulier kavel. Het gaat om een leilinde uit die stamt uit de periode 1750-1800.



Rijksmonument Sint Corneliuskerk



Beeldbepalend pand aan de Houtse Heuvel

Een groot deel van het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de molen aan de zuidzijde van Den Hout.

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' ter bescherming van bovengenoemde aspecten. Monumentale bomen zijn eveneens voorzien van een dubbelbescherming. De historische lijnen kerkpad en gebuurpad zijn voorzien van de aanduiding langzaamverkeersroute ter behoud van deze historische lijnen. Voor de molenbiotoop is de aanduiding 'molenbeschermingszone' opgenomen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Stadsvisie Oosterhout

De StadsvisiePlus geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente Oosterhout in de periode 2000-2015. Enerzijds zal de StadsvisiePlus gebruikt worden ter toetsing van externe en autonome ontwikkelingen, waarbij de vraag centraal staat of en hoe die ontwikkelingen in het beeld van de StadsvisiePlus passen. Anderzijds zal voor die elementen uit de StadsvisiePlus waarvoor het gemeentebestuur eindverantwoordelijk is, een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

De Oosterhoutse gemeenteraad heeft de StadsvisiePlus in zijn vergadering van 30 januari 2001 vastgesteld.

De StadsvisiePlus geeft de visie op de gewenste ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen van de gemeente Oosterhout tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio.

Ruimtelijke analyse

Uit de ruimtelijke analyse van Den Hout blijkt dat Den Hout een unieke, karakteristieke en uit de Middeleeuwen daterende verschijningsvorm heeft met een grote cultuurhistorische waarde. Dit betreft onder andere de Houtse Heuvel en karakteristieke omringende bebouwing in het hart van het dorp, het akkercomplex dat omringd wordt door bebouwingslinten, het historisch wegenpatroon en de doorzichten in het lint. De Houtse Heuvel en een tweetal oude paden tussen de Houtse Heuvel en de Achterstraat zijn hoog gewaardeerd.

Daarnaast is de openheid rondom Den Hout met daarin steilranden in contrast met de besloten wanden van het beplante Markkanaal, de linies en overige opgaande beplantingen zeer karakteristiek.



Analysekaart Den Hout

De zwarte vlakken op de analysekaart geven de ligging weer van woningen en boerderijen en daarnaast erfbeplantingen als er geen doorzicht mogelijk is. De huidige zichtlijnen die in de linten bestaan, zijn door middel van pijlen weergegeven.

Rond de Houtse Heuvel is de bebouwing nagenoeg aaneengesloten, wat de (historische) centrumfunctie ervan onderstreept. Vanaf de Houtse Heuvel bestaan er daarom vrijwel geen doorzichten. Bij de Achterstraat, Vrachelsestraat, Hespelaar en Dordrechtseweg zijn veel karakteristieke doorzichten aanwezig. Met name de doorzichten vanaf de Achterstraat en Vrachelsestraat op het omsloten akkercomplex met op de achtergrond de kerktoeren zijn waardevol, evenals het zicht op het omringend agrarisch gebied.

Stadsvisie-Plus

Behoud van de identiteit en eventuele versterking van de karakteristieke opbouw en kenmerken van Den Hout staan in de stadsvisie voorop. Vanuit dat oogpunt is het tevens van belang dat cultuurhistorische waarden worden behouden en bij nieuwe ontwikkelingen niet in gevaar komen. Belangrijke zichtlijnen vanaf de wegen rondom Den Hout moeten intact blijven, om het karakter van een wegdorp met verspreide bebouwing te behouden. De Houtse Heuvel verdient aandacht, zowel wat betreft pleksgewijze verbeteringen van de bebouwingsstructuur als de inrichting van de Houtse Heuvel, waarbij niet passende elementen omgevormd of verwijderd zouden moeten worden. Zo passen asfaltwegen niet binnen het beeld en zouden de oorspronkelijke onverharde kerk- en gebuurpaden en poelen opgeknapt en teruggebracht kunnen worden. Vanwege het historisch karakter heeft de kern van Den Hout inmiddels de status van beschermd dorpsgezicht.

Verder vormt herstel van de historische verbindingroute tussen Den Hout en Oosterhout (via Vrachelen) een aandachtspunt.



Uitsnede plankaart Stadsvisie-Plus

Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen of groei voor eigen inwoners niet meer mogelijk zijn, waardoor de gewenste sociale ontwikkeling in Den Hout zou stagneren.

Er bestaat een spanningsveld tussen enerzijds het behoud van ruimtelijke kwaliteit en anderzijds het willen voldoen aan woningvraag vanuit het dorp. Daarom is het van belang zorgvuldige afwegingen te maken bij de locatiekeuze en de benodigde groei niet sneller dan absoluut nodig te laten verlopen.

De visie biedt met name in het zuidelijke deel van Den Hout (op beperkte schaal) ruimte voor de ontwikkeling van nieuw woongebied. De vigerende locaties uit het dorpsplan van 1989 vallen binnen deze contouren.

De contouren van Den Hout zoals die in de Stadsvisie zijn aangeduid worden als uiterste grenzen beschouwd, waarbij de ruimtelijke opbouw van Den Hout nog versterkt c.q. gewaarborgd wordt en weinig of geen aantasting van de gedefinieerde waarden plaatsvindt. Echter een zorgvuldige afweging van te realiseren locaties en prioritering zal hier nog moeten plaatsvinden, binnen de marges die de Stadsvisie aangeeft.

Verdere groei en het verdichten van de linten buiten wat in de visie wordt aangegeven, wordt niet wenselijk geacht omdat daarmee de beschreven kwaliteiten in het gedrang komen, een lichte mate van herstructurering en verdichting, van belang voor versterking en herstel van de structuur, daargelaten. Dit zal echter slechts om enkele woningen gaan.

Woningbouwprogramma

Uit een prognose van het noodzakelijk te realiseren aantal nieuwe woningen om het inwonertal van Den Hout, conform de uitgangspunten van het streekplanbeleid, constant te houden, komt naar voren dat in de periode 2000 tot 2015 naar verwachting zo'n 25 woningen nodig zullen zijn. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd op basis van bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen.

Dit betekent dat tot 2015 nog aanvullende ruimte moet worden gevonden voor zo'n 16 woningen. De locaties voortkomende uit de Stadsvisie kunnen hier ruimschoots in voorzien.

Conclusie

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Stadsvisie.

De kernopgaven die voor Den Hout in de stadsvisie zijn geformuleerd omvatten zowel strategieën als locatiegerichte opgaven. Een belangrijke strategie voor Den Hout omvat het behoud van het dorpse karakter en identiteit van het dorp.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van Den Hout is de bouw van woningen voor eigen inwoners van Den Hout.

3.2.2 Volkshuisvesting

Woonvisie (Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008)

Het Ministerie heeft in de Nota Wonen voor de komende jaren drie principes centraal staan, te weten:

- het vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor algemeen maatschappelijke waarden;
- een betrokken overheid met een beheerste marktwerking.

De gemeente Oosterhout onderschrijft de denkrichting van deze principes. Overheid en markt werken, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen bij de totstandkoming en uitvoering van beleid. De overheid is niet alléén verantwoordelijk voor een goed woonklimaat. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om daar waar nodig de werking van de lokale woningmarkt in zijn algemeenheid of voor bijzondere doelgroepen of situaties te verbeteren en/of te sturen, zonder rigide op te treden.

De belangrijkste gemeentelijke uitgangspunten voor deze Woonvisie zijn:

- een compacte, heldere visie op het wonen en de woonbehoefte;
- verstrekken van inzicht in de taakverdeling van betrokken partijen;
- vaststellen van de hoofddoelstellingen en actiepunten voor de komende vijf jaren.

De Woonvisie is feitelijk een verdere uitwerking van de StadsvisiePlus op het specifieke deelgebied van het wonen. De visie is een richtinggevend raamwerk, waarvan de richting door partijen wordt onderschreven en daarom ook leidend zal zijn voor het handelen van partijen. Het is bedoeld als ontwikkelings- en toetsingskader voor concrete voorstellen en uitwerkingen op het deelgebied wonen. Binnen dit raamwerk hebben partijen de ruimte om met elkaar de verfijning van het woonbeleid verder vorm te geven op basis van concrete situaties. Het raamwerk biedt dan ook een 'vrijheid van handelen in gezamenlijke gebondenheid'. De visie wordt voorzien van een actieplan, waarbij jaarlijks een monitoring en evaluatie van de stand van zaken plaatsvindt.

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

Voor het kerkdorp Den Hout heeft vanuit het oogpunt van huisvesting en leefbaarheid een enigszins aparte status.

De roep om woningen voor uitsluitend de eigen populatie neemt de laatste jaren vooral vanuit een oogpunt van leefbaarheid. De gemeente mag de woningbouw niet afschermen voor de eigen inwoners, maar onderkend dat randvoorwaarden voor een behoud van de leefbaarheid essentieel zijn. De gemeente stimuleert dit door onder andere een onderzoek naar de functie van buurthuizen. In relatie tot de woningbouw zoekt de gemeente naar mogelijkheden voor huisvesting via een beperkte bouwstroom en mogelijkheden tot (tijdelijke) bewoning van ouderen bij hun kinderen.

Conclusies

De visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen formuleert een aantal beleidsitems waarop de gemeente zich in de periode tot en met 2007 op wil richten. Voor de kerkdorpen geldt een apart beleid wat zich vooral richt op huisvesting van de eigen populatie binnen de kerkdorpen.

Masterplan Ouderen

Het Masterplan Ouderen schetst het gemeentelijk ouderenbeleid voor de middellange termijn. Het geeft de gemeentelijke beleidscontouren aan op het terrein van wonen, welzijn, inkomen, participatie, zorg, veiligheid, enzovoort voor ouderen. Het masterplan is een facitnota waarin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente het integraal ouderenbeleid in de komende jaren gestalte zal geven.

De (welzijns)voorzieningen in de Oosterhoutse kerkdorpen komen steeds verder onder druk te staan. Dit geldt met name voor de twee kleinste kerkdorpen: Den Hout en Oosteind. Deze dorpsgemeenschappen hebben belangrijke voorzieningen zoals het plaatselijke postagentschap en het bankfiliaal reeds zien verdwijnen, er is nauwelijks openbaar vervoer en voor de dagelijkse levensbehoeften kan men in deze dorpen niet meer terecht bij een plaatselijke levensmiddelenwinkel.

Voor de vestiging van (traditionele) zorgvoorzieningen ontbreekt het draagvlak en bij de opstelling van de Stadsvisie is gesteld dat de bewoners uit de kerkdorpen in de toekomst als ze ouder worden naar de stad zullen moeten verhuizen.

Toch zien we hier en daar in het land initiatieven die genomen worden door de bewoners van de dorpen zelf waardoor diverse voorzieningen op een creatieve manier tot stand kunnen komen of in stand kunnen blijven. Dorpsbewoners zijn vaak zeer vindingrijk als het om deze ontwikkeling gaat en het spreekwoordelijke gemeenschapsgevoel kan vaak leiden tot niet conventionele oplossingen. Zo biedt de start van een zorgboerderij zoals in Den Hout voor oudere (dementerende of vereenzamende) ouderen een ideale vorm van dagbesteding. Maar ook kleinschalige dag- en nachtopvang van zorgbehoeftige ouderen op een boerderij van mensen die altijd als agrariër in het dorp hebben gewoond kan aansluiting vinden bij de herstructurering van het platteland, zoals momenteel op basis van de Reconstructiewet wordt voorbereid. Stallen zullen op het platteland plaats maken voor woningen in de natuur, maar de voormalige agrariër zal ook op een andere manier in zijn inkomsten moeten voorzien.

Conclusie

Het draagvlak voor (traditionele) zorgvoorzieningen is te klein waardoor ouderen noodgedwongen naar de stad zullen moeten verhuizen om gebruik te kunnen maken van ouderenvoorzieningen. De bewoners van de kerkdorpen zijn echter vaak creatief in het vinden van oplossingen voor de hulpbehoevende ouderen.

3.2.3 Verkeer

Verkeersveiligheid

Het verkeersveiligheidsbeleid van de rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant is in belangrijke mate richtinggevend voor het in de gemeente Oosterhout te voeren beleid. De coördinatie en financiering van het verkeersveiligheidsbeleid zijn gedecentraliseerd naar de provincies.

Daarnaast is er voor de gemeenten veel beleidsvrijheid in het samenstellen van verkeersveiligheidsbeleid op basis van de lokale situatie. De grote lijnen van het huidige Nationale Verkeers- en Vervoersbeleid zijn uiteengezet in het NVVP. De grote lijnen van het Provinciale Verkeers- en Vervoersbeleid in het PVVP. Duurzaam Veilig is daarbij het belangrijkste integrale verkeersveiligheidsprincipe.

Een integraal verkeersveiligheidsbeleid dient aan te sluiten bij het bestaande beleid (en stand van zaken) op het gebied van verkeer en vervoer alsmede dat binnen andere sectoren. Verkeersveiligheid heeft immers een relatie met veel andere beleidsvelden buiten het verkeer en vervoer. De gemeente Oosterhout heeft op deze beleidsvelden reeds beleid ontwikkeld dat momenteel wordt uitgevoerd. Teneinde te komen tot een integraal veiligheidsbeleid zijn de kern- en aangrijpingspunten van het relevante beleid in het verkeersveiligheidsplan opgenomen.

Verkeersbeleid

Het verkeersbeleid van de gemeente Oosterhout is verwoord in de nota Herijking hoofdwegenstructuur; verkeersruimten en verblijfsgebieden. Deze nota is opgebouwd uit de volgende delen:

- analysenota;
- inspraaknota;
- beleidsnota.

In de analysesnota zijn alle analyses opgenomen die ten behoeve van deze studie zijn gemaakt. Het betreft met name de afweging van talrijke varianten op diverse criteria op basis waarvan de beleidsnota, tot stand is gekomen. Uit de inspraakreacties, die zijn samengebracht in de inspraaknota, is een aantal zaken naar voren gekomen dat in de beleidsnota is verwerkt. Op basis van een probleemanalyse en een visie op een duurzaam veilige wegenstructuur is een gewenste structuur voor de gemeente Oosterhout ontwikkeld die gericht is op concentratie van verkeer op een beperkt aantal hoofdwegen en die uitgaat van grote verblijfsgebieden.

In 2006 is gestart met het maken van een Mobiliteitsplan voor de gehele gemeente Oosterhout. Hierin zullen belangwekkende beleidskeuzes omtrent de verkeersafwikkeling in en rond de stad moeten worden gemaakt.

Het concept-verkeersveiligheidsplan

De gemeentelijk visie om een integraal plan te maken en hierbij de burger centraal te stellen, heeft geleid tot een inhoudelijk gedegen beleidsplan met een breed draagvlak onder de bevolking. Korthedshalve zijn de belangrijkste aanbevelingen hieronder puntsgewijs opgesomd:

- Het in het plan van aanpak voor een verkeersveiliger gemeente Oosterhout opgestelde programma uitvoeren, waarbij Duurzaam Veilig als overkoepelende en integrale visie op het verkeerssysteem geldt.
- Burgers betrekken bij de uitvoering van het programma. Het minimale scenario daarbij is burgers informeren over de uitvoering. Het maximale scenario is burgers zelf laten meebeslissen.
- De samenwerking met politie en 3VO spoedig verankeren in een convenant en er voor zorgen dat reeds in 2003 gezamenlijke acties zichtbaar zijn.
- Reeds in 2003 enkele van de concrete projecten uitvoeren. De eerste resultaten van het proces moeten voor de betrokkenen duidelijk en op korte termijn zichtbaar worden.
- Aansluiting zoeken bij Duurzaam Veilig fase twee want projecten die voldoen aan de hierin genoemde criteria kunnen in aanmerking komen voor (provinciale) subsidies.

Conclusie

De verkeersstructuur zoals vastgelegd in het Mobiliteitsplan en het concept verkeersveiligheidsplan, vormt de basis van het verkeersbeleid in de gemeente Oosterhout. De uitgangspunten van dit beleid dienen meegenomen te worden bij de besluitvorming met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen.

3.2.4 Welstandsnota gemeente Oosterhout

In de Welstandsnota is aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de woningbouw en overige bebouwing binnen het plangebied.

In de bestemmingsplannen voor de gemeente Oosterhout worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een Welstandsnota.

Integrale gebiedskwaliteit

Deze Welstandsnota is mede gebaseerd op het idee, dat het welstandsbeleid onderdeel is, of zou moeten zijn, van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

1 cultuurhistorische kwaliteit

De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie, vertegenwoordigt op zichzelf al een zekere kwaliteit.

2 de ruimtelijke ordening

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur, vertegenwoordigt een ander aspect van de gebiedskwaliteit.

3 landschappelijke kwaliteit

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

4 de gebouwde kwaliteit

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten. Deze vier aspecten kunnen niet los van elkaar gezien worden. Zo hangt de landschappelijke kwaliteit duidelijk ook samen met de wijze waarop het landschap tot stand is gekomen (cultuurhistorie), de wijze waarop de ruimte is ingerichte (ruimtelijke ordening) en de kwaliteit van de gebouwde elementen in en aan de rand van het landschap. Vergelijkbare relaties zijn er tussen de gebouwde kwaliteit en de ruimtelijke ordening, de cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteit.

Het kerkdorp Den Hout valt voor een groot deel onder welstandniveau 1, historische dorpsgebieden. Alleen een klein zuidelijk deel van het dorp valt onder niveau 2, naoorlogse dorpsuitbreiding. Tevens valt het hele dorp en omgeving onder een het beschermd stads- en dorpsgezicht. De ambitie van de gemeente Oosterhout is het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden, die in een lange reeks van jaren is opgebouwd. De historische dorpsgebieden zijn van groot belang voor de identiteit van de dorpen als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. De gemeente streeft dan ook naar behoud van de aanwezige bouwhistorische en architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek.

Conclusie

Bij de nieuwbouw en verbouw van gebouwen dient rekening gehouden te worden met de Welstandsnota. In de Welstandsnota die voor de gemeente Oosterhout is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen het gebied gewaarborgd.

3.2.5 Cultuurhistorie

Algemeen

De gemeente voert sinds 1995 een actief monumentenbeleid. De gemeente heeft 55 rijksmonumenten. Daarnaast zijn momenteel nog 6 panden/complexen in behandeling om in aanmerking te komen voor de status van rijksmonument.

Oosterhout heeft 183 gemeentelijke monumenten aangewezen, waaronder één archeologisch monument. Nog 29 panden zijn in procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument. De gemeente kent drie beschermde stads- en dorpsgezichten in het kader van de Monumentenwet, te weten het beschermde stadsgezicht Heuvel en omgeving, het beschermd stadsgezicht Den Hout (momenteel nog in procedure) en omgeving en de Heilige Driehoek.

Het dorpsgezicht Den Hout is van belang, omdat het een relatief gaaf en kenmerkend voorbeeld is van een ouder akkerdorp met een coherente bebouwing van voornamelijk één- en tweelaagse gebouwen.

Den Hout is ontstaan rond een heuvel, aan een doorgaande weg. De nederzetting is aan het einde van de 19^{de}, begin 20^{ste} eeuw sterk gewijzigd als gevolg van de veranderende sociaal-economische situatie en ontwikkelingen op geestelijk gebied.

De karakteristiek van het gezicht, de coherentie tussen bebouwing, structuur, infrastructuur en de open ruimten met typische verkaveling zijn niet of nauwelijks aangetast.

Een heel bijzondere meerwaarde is de heuvel die in grote lijnen haar oorspronkelijke functie heeft gehandhaafd en nog altijd het gemeenschappelijke bezit is van de omwonenden, de inwoners van Den Hout.

Oosterhout kent geen gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten. Het gemeentebestuur laat zich momenteel op het gebied van monumentenzorg/archeologie terzijde staan door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

In 1995 heeft de gemeente de 'notitie gemeentelijke monumentenzorg – aanzet tot een gemeentelijk beleid' vastgesteld en als vervolg daarop een gemeentelijke monumentenverordening en een subsidieverordening monumentenzorg. De notitie uit 1995 dient geactualiseerd te worden. Bij deze actualisatie wordt tevens aandacht gevraagd voor de gemeentelijke zorg voor archeologie (de implementatie van het Verdrag van Malta) en de hierboven aangegeven afstemming tussen de Monumentencommissie en de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Monumenten

In het plangebied komt een groot aantal monumentale gebouwen en bouwwerken voor. Alle monumenten zijn op de plankaart aangegeven.

Binnen het plangebied staan diverse Rijksmonumenten, onder andere de Sint Corneliuskerk en molen 'De Hoop'. Deze zijn op onderstaande afbeelding aangeduid met een rode stip.

Een groot deel van de panden en andere bouwwerken aan de Houtse Heuvel is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) dat door de provincie werd uitgevoerd in de periode 1979 tot 1991. Deze bouwwerken zijn op de onderstaande afbeelding aangeduid met een blauwe stip en worden gezien als beeldbepalend voor het dorpsgezicht Den Hout.

3.2.6 Waterplan

Op 21 februari 2006 is door de raad van de gemeente Oosterhout het waterplan vastgesteld. Dit waterplan heeft een looptijd tot 2009. Uitgaande van de huidige situatie van het water in de gemeente, beschrijven de gemeente en andere betrokken organisaties in het waterplan hoe we het water straks in of juist uit de stad willen hebben en wat de kwaliteit van dat water moet zijn. Maar ook zaken als verbetering van het rioleringsstelsel en de versterking van de natuur in en om het water komen in het waterplan aan de orde.

De belangrijke uitgangspunten in het algemene streefbeeld voor het water in de gemeente Oosterhout zijn: verbetering van de waterkwaliteit, voldoen aan de veiligheidsnormen en ontwikkeling van de natuur in en om het water. Dat betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op het water zoals dat in de gemeente Oosterhout aanwezig is.

Voor verschillende landelijke en stedelijke delen van de gemeente Oosterhout zijn inmiddels streefbeelden vastgesteld. Nu benoemen de waterpartners in overleg met de klankbordgroep vervolgens de knelpunten die een realisatie van de streefbeelden in de weg staan. Tegelijkertijd beschrijven ze mogelijke oplossingsrichtingen voor deze knelpunten. Uiteindelijk leidt dit tot een pakket maatregelen die in het waterplan wordt beschreven.

Conclusie

De ontwikkeling van nieuwe gebieden en de aanleg van voorzieningen in de gemeente Oosterhout dienen te voldoen aan de uitgangspunten die in het waterplan zijn vastgelegd.

3.2.7 Milieu Beleidsplan september 2001

Milieu staat voor een belangrijke uitdaging. Landelijk wordt onderkend dat een heroverweging dient plaats te vinden van de positie en de rol van de overheid bij de uitvoering van milieutaken. De overheid wil meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

De dialoog tussen gemeente en genoemde partijen zal moeten leiden tot een breed draagvlak binnen de samenleving voor de aanpak van milieuproblemen. Maatregelen moeten aansluiten bij de belevingswereld van burgers en merkbare verbeteringen van hun leefklimaat tot gevolg hebben. Dit vereist dat milieu nog meer dan voorheen integraal onderdeel uitmaakt van de beleidsterreinen die de leefomgeving beïnvloeden.

Het milieurendement moet een belangrijk afwegingscriterium vormen bij alle milieurelevante activiteiten. In dit milieubeleidsplan is aangegeven hoe in deze planperiode met het instrument milieurendement zal worden omgegaan.

Deze onderwerpen vormen de rode draad van dit nieuwe Oosterhoutse milieubeleidsplan. In het milieuwerkprogramma 2000 heeft de raad besloten tot het opstellen van een nieuw milieubeleidsplan. Het oude plan, dat uit 1989 dateert, bood geen houvast meer bij de uitvoering van de taken waarvoor milieu de komende jaren staat. Dit nieuwe plan bevat het beleid op hoofdlijnen dat in de planperiode 2001-2005 verder zal worden uitgewerkt. Daarna zal deze beleidscyclus opnieuw doorlopen worden.

Conclusie

Het in september 2001 vastgestelde Milieubeleidsplan vormt het belangrijkste afwegingskader bij ontwikkelingen die invloed hebben op het (leef)milieu in de gemeente Oosterhout.

4 ONTWIKKELINGEN

Het voorliggende bestemmingsplan bevat enkele ontwikkelingsmogelijkheden. Een achttal gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden is als directe vestigings- danwel bouwmogelijkheid opgenomen in het plan. Vier ontwikkelingen zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Hierna wordt eerst ingegaan op de directe vestigings- danwel bouwmogelijkheden. Daarna worden de wijzigingsbevoegdheden toegelicht.

4.1 Directe vestigings-/bouwmogelijkheden

Binnen het plangebied zijn 3 woningbouwlocaties opgenomen:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1 Houtse Heuvel tussen 32A en 34: | 1 woning |
| 2 Houtse Heuvel tussen 52 en 58 | 1 woning |
| 3 Vrachelsestraat tussen 65 en 67 | 1 woning |

Naast deze bouwmogelijkheden zijn in het voorliggend bestemmingsplan vijf mogelijkheden voor de vestiging van een van de bestaande situatie afwijkende functie opgenomen. Het betreft een bed & breakfast-hotel inclusief bedrijfswoning in de bebouwing van de pastorie, een galerie in het pand Houtse Heuvel 59a/59b en detailhandel op de begane grond van de panden Houtse Heuvel 15/15A, 19 en 21.

4.2 Wijzigingsbevoegdheden

Voetbalvereniging Irene heeft een verzoek ingediend om het voetbalveld, gelegen aan het Ruiterspoor, te verplaatsen naar een locatie ten zuiden van het dorp, waar nu het trainingsveld is gelegen. Verplaatsing op korte termijn is nog niet aan de orde, maar indien op langere termijn het veld wel zal worden verplaatst, is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden met de bestemming 'Recreatie' en gronden die hieraan grenzen.

Nadere bestudering van het gebied binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid heeft uitgewezen dat er ruimte is voor de bouw van maximaal 25 woningen in verschillende typologieën.

Voor het perceel aan de Houtse Heuvel met de bestemming Detailhandel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Maatschappelijk (M)' teneinde uitbreiding van het aangrenzende dorps huis mogelijk te maken.

Daarnaast is voor het pand Houtse Heuvel 2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande woonboerderij te splitsen in 3 wooneenheden. Voor het pand Houtse Heuvel 44 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de omzetting van de bedrijfsfunctie in de functie wonen.

[terug naar inhoudsopgave](#)

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Voor de binnen het plangebied (de gronden die in gebruik zijn bij v.v. Irene en enkele aangrenzende gronden) opgenomen woningbouwmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden zal een akoestisch onderzoek worden verricht.

5.2 Bodem

Voor de drie woningbouwmogelijkheden zal in het kader van de bouwvergunningprocedure een bodemonderzoek plaatsvinden. Gelet op het huidige gebruik en het gebruik in het verleden worden geen belemmeringen op dit vlak verwacht.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Voor bouwmogelijkheden die zijn gelegen binnen het gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is aangegeven als gebied met cultuurhistorisch hoge danwel middelhoge verwachtingswaarde zal voorafgaand aan de bouwvergunningverlening een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de bouw van circa nieuwe 30 woningen, grotendeels via wijzigingsbevoegdheden. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel (van 500 woningen op één ontsluitingsweg). Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Algemeen

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals voor de kern van Den Hout, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

In het bestemmingsplan zijn drie locaties opgenomen waarbij sprake is van een wijziging van de bestaande situatie, derhalve is geen sprake van beheer en dient getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

In het kader van voorliggend plan is een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (november 2007).

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002);
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Beschermde soorten

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (119-405) waarin het plangebied zijn slechts zeer beperkt waarnemingen beschikbaar.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast enkele vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis;
- een groot aantal algemene vogelsoorten;
- oudere waarnemingen van de relatief algemene rugstreeppad en daarnaast ook de zeldzamere heikikker;

- enkele zeldzamere en beschermde planten soorten waterdrieblad en gewone gagel;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals dagvlinders zijn niet aangetroffen.

Van de beschermde soorten zijn vooral de genoemde vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige de bebouwing van belang zijn.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

De plangebieden liggen in de bebouwde kom van Den Hout. Voor alle plangebieden is een bouwvlak opgenomen, waarbij er vanuit gegaan kan worden dat alle aanwezige elementen op het perceel verdwijnen.



Tussen Houtse Heuvel 32a en 34

De locatie bestaat uit een grasveld met enige ruigte vegetatie, zoals brandnetel en ridderzuring. In voorliggend geval is echter geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Er zijn dus geen effecten van de plannen op strikt beschermde soorten aan de orde.

Tussen Houtse Heuvel 52 en 58

De locatie bestaat uit een zijtuin met cultuurplanten. Op het perceel staan enkele bomen en struiken. Van de beschermde soorten zijn slechts algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur en de bebouwing van belang zijn. Voor kritischer soorten ontbreekt geschikt leefgebied.



Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.



Tussen Vrachelsestraat 65 en 67

De locatie is afgelopen jaar in gebruik geweest voor maïsteelt. Het terrein is derhalve nagenoeg ongeschikt voor beschermde soorten. Er zijn dus geen effecten van de plannen op strikt beschermde soorten aan de orde.

Conclusie

De locaties herbergen naar verwachting geen tot beperkte natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen eenvoudig worden voorkomen. Dientengevolge zijn er naar verwachting geen belemmeringen met betrekking tot de natuurwetgeving voor het project aan de orde zijn.

5.6 Externe veiligheid

Bij het nemen van een planologische beslissing moet ook rekening worden gehouden met de aspecten van externe veiligheid. Daarbij moet onderscheidt worden gemaakt tussen de zaken waarop het Besluit externe veiligheid milieubeheer van toepassing is en de overige niet wettelijke zaken.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Er zijn ook geen Bevi-bedrijven gelegen buiten het plangebied waarvoor het invloedsgebied, als bedoeld in het besluit, het plangebied raakt. In dat geval is toetsing aan het Bevi voor het overige niet aan de orde.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor risicovolle activiteiten zoals het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of de buisleidingen kan erop worden gewezen dat er geen veranderingen zijn ten aanzien van de ligging van de routes, maar ook niet ten aanzien van de verandering van bestemmingen in een bestemming die de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk maakt.

Leidingen

Ten noorden van het plangebied zijn meerdere buisleidingen gelegen voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen. Er zijn geen gasleidingen in het plangebied aanwezig.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. [terug naar inhoudsopgave](#)

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het dorp Den Hout.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. 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. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf (B)

De tot 'Bedrijf (B)' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van risicovolle inrichtingen.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn tevens bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

In de voorschriften zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen voor het realiseren van bedrijven die afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten en het bouwen van reclamemasten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming tot een hoogte van 20 m.

6.2.2 Bedrijf – Nuts (B - NU)

De tot 'Bedrijf – Nuts (B-NU)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.3 Detailhandel (DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor woon-doeleinden en detailhandelsdoeleinden. Detailhandel mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de maximale hoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Voor het perceel dat deze bestemming heeft gekregen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Maatschappelijk (M)' teneinde uitbreiding van het aangrenzende dorpshuis mogelijk te maken.

6.2.4 Groen (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaamverkeer, water en evenementen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn parkeren en agrarisch (mede)gebruik toegestaan.

In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor het bouwen van waar-schuwings- en communicatiemasten tot een hoogte van 40 m.

6.2.5 Maatschappelijk (M)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bedoeld voor maatschappelijke en culturele doeleinden, educatieve doeleinden, religieuze doeleinden en medische doeleinden. Ter plaatse van de betreffende aanduiding en op de plankaart zijn tevens een begraafplaats en langzaamverkeersroutes toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6 Maatschappelijk - Molen (M - MO)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een molen en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de plankaart aangegeven.

6.2.7 Recreatie (R)

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Recreatie (R)' zijn onder meer bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen en aan recreatieve doeleinden ondergeschikte horeca.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.8 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor het bouwen van waarschuwings- en communicatiemasten tot een hoogte van 40 m.

6.2.9 Wonen (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woon-doeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is een bedrijf toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en maximale hoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Aan het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn nadere voorschriften verbonden.

Tot slot zijn burgemeester en wethouders bevoegd de aanduiding van de woningtypologie ; vrijstaand' (v) binnen de bestemming 'Wonen (W)' te wijzigen in de aanduiding 'aaneengesloten (a)' ten behoeve van het splitsen van een woonboerderij in maximaal drie wooneenheden.

6.2.10 Wonen – Detailhandel (W – DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden en detailhandel. Detailhandel mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de maximale hoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.11 Wonen – Horeca (W – H)

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden en horeca. Horeca mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de maximale hoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.2.12 Beschermd stads- en dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming het stads- en dorpsgezicht geregeld.

6.2.13 Monumentale bomen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende monumentale bomen geregeld.

6.2.14 Algemene bepalingen belemmeringen

Ten behoeve van de molen in het plangebied is een molenbeschermingszone opgenomen. De instandhouding van de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element en de bescherming daarvan is geregeld.

6.2.15 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden op de plankaart aangeduid met 'gebied met wijzigingsbevoegdheid I' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen' ten behoeve van de inrichting van het betreffende gebied voor de woonfunctie c.a.

Daarnaast zijn zij bevoegd de gronden op de plankaart aangeduid met 'gebied met wijzigingsbevoegdheid II' te wijzigen in de bestemming 'Wonen (W)' teneinde de omzetting van de bedrijfsfunctie in de functie wonen mogelijk te maken.

[terug naar inhoudsopgave](#)

7 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 zal dit doel niet bereikt worden. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd. Inmiddels is er een landelijke set kwaliteitscriteria waaraan handhavingorganisaties per 1 januari 2005 moeten voldoen. Vooralsnog geldt dit alleen voor de milieuhandhaving maar deze criteria bieden ook mogelijkheden voor handhaving van andere regelgeving.

Bij handhaving wordt onderscheid gemaakt tussen preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving heeft vooral betrekking op het voorkomen en het ontstaan van overtredingen. Hierbij spelen vooral dialoog, voorlichting van advisering een belangrijke rol. Repressieve handhaving is gericht op het ongedaan maken van een al gesignaleerde overtreding en de gevolgen daarvan. Hierbij spelen voornamelijk bestuursrechtelijke sancties een belangrijke rol. Beide vormen van handhaving staan niet los van elkaar, maar vullen elkaar aan. Actieve repressieve handhaving heeft een preventieve werking.

Om het handhavingsbeleid voor de gemeente Oosterhout handen en voeten te geven is de nota 'Beleidskader handhaving Milieu en Bouw- en woningtoezicht' opgesteld. Deze nota is 25 februari 2003 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld.

Ten aanzien van het handhavingsbeleid worden de volgende doelstellingen gedeponereerd:

- het verbeteren van de uniformiteit in de handhaving;
- het vergroten van de integraliteit in de handhaving;
- het vergroten van de effectiviteit van de handhaving en
- het bezitten van een startdocument dat als basis dient voor verdere uitwerking van handhaving binnen de gemeente Oosterhout.

In het Oosterhoutse repressieve handhavingsbeleid zal het actief constateren en beëindigen van overtredingen centraal staan (actieve handhavingaanpak). Daartoe worden handhavingactiviteiten georganiseerd en handhavinginstrumenten ingezet.

De clusters Bouw- en Woningtoezicht en Milieu zullen hun handhavingactiviteiten jaarlijks vastleggen in één handhavingprogramma waarin zowel de gezamenlijke als de individuele handhavingactiviteiten zullen worden opgenomen. De wijze van uitvoering van deze programma's zal jaarlijks worden geëvalueerd. Naast dit traject zullen ook één of meer handhavingprojecten worden uitgevoerd. Deze handhavingprojecten zijn hierbij gericht op meer actoren zoals brandweer, de afdeling Wijk en Welzijn maar ook de Provincie en Rijkswaterstaat et cetera.

Het handhavinginstrumentarium is bestuursrechtelijk en/of strafrechtelijk van aard. Bij de strafrechtelijke aanpak is het Openbaar Ministerie sturend en bij de bestuurlijke aanpak de gemeente. De gemeente Oosterhout heeft ervoor gekozen om de opsporingsbevoegdheid bij het Openbaar Ministerie te laten. Indien nodig wordt samengewerkt met de opsporingsambtenaren van de politie. Het gelijktijdig inzetten van het strafrechtelijke instrumentarium en het bestuursrechtelijke instrumentarium leidt tot een effectievere handhaving.

[terug naar inhoudsopgave](#)

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout' heeft van 10 mei tot en met 6 juni 2007 ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen. Op 30 mei 2007 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan was tevens digitaal te raadplegen en er konden digitaal inspraakreacties worden gegeven. In totaal zijn er 12 inspraakreacties op het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout' ontvangen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg ingezonden aan diverse instanties. Er is een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Brabantse Delta en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

In een separate Commentaarnota zijn de inspraak- en vooroverlegreacties verwoord en becommentarieerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het plan heeft van 18 oktober tot 29 november 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter-inzage-legging zijn van 13 instanties en personen een zienswijze ontvangen.

In een separate Reactienota zijn de zienswijzen verwoord en becommentarieerd.

In de raadsvergadering van 18 maart 2008 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze wijzigingen reeds aangebracht.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd. Het beperkt aantal ontwikkelingen vindt plaats op particulier initiatief.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.