

Ontwerp Bestemmingsplan Leijsenakkers 2020

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: mei 2020

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPleijsenak2020-ON01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	5
2.1	Historische beschrijving	5
2.2	Structuur plangebied.....	6
3.	BELEID.....	15
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	15
3.1.1	Rijksbeleid	15
3.1.2	Provinciaal beleid.....	18
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	20
3.2	Gemeentelijk beleid	21
3.2.1	Structuurvisie	21
3.2.2	Wonen	22
3.2.3	Economie	23
3.2.4	Verkeer	23
3.2.5	Archeologie en cultuurhistorie	24
3.2.6	Water	25
3.2.7	Groen.....	25
3.2.8	Milieu en duurzaamheid	26
3.2.9	Externe veiligheid	27
3.2.10	Welstandsnota.....	29
3.3	Nieuwe ontwikkelingen	29
4.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	30
4.1	Het juridische plan	30
4.2	Bestemmingen.....	30
5.	HANDHAAFBAARHEID	35
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3	Vaststellingsprocedure	37
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	38

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 Leijsenakkers wordt in het oosten begrensd door de Rijksweg A27, in het noorden door de Bovensteweg (N629) en in het zuiden door het Wilhelminakanaal. De westelijke grens wordt gevormd door één van de hoofdontsluitingswegen van Oosterhout. Deze weg heeft verschillende namen; ter hoogte van het plangebied zijn dat van noord naar zuid achtereenvolgens Pasteurlaan, Abdis van Thornstraat, Sint Antoniusstraat en Tilburgseweg.

Het plangebied bestaat uit een combinatie van woongebieden, een klein bedrijventerrein en een groot open gebied met voornamelijk agrarisch grondgebruik. Karakteristiek voor dit agrarische gebied, dat bekend staat als de 'Heilige Driehoek', zijn de drie kloostercomplexen die zich bevinden in de zone tussen de A27 en de woongebieden van Oosterhout. Ten noorden en noordwesten van het agrarisch gebied bevinden zich de twee woonbuurten Molenbuurt en Vicarislân e.o., alsmede het Amphia ziekenhuis. Ten zuidwesten van het groene gebied ligt de woonbuurt De Voorheide, met ten zuiden daarvan, grenzend aan het Wilhelminakanaal, een bedrijventerrein. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 175 hectare.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Leijsenakkers	14 juli 2009	7 oktober 2009
1 ^e wijzigingsplan Leijsenakkers (St. Antoniusstraat 57 e.o.)	28 september 2010	12 juli 2011
Leijsenakkers, herziening 1 (Leijsenstraat 35)	19 oktober 2010	14 december 2011
Leijsenakkers, herziening 2 (Leijsenstraat 47, vm. Tuincentrum Groenrijk)	14 december 2010	3 februari 2011
Centrum 2017	17 mei 2017	21 juli 2017
Leijsenakkers, herziening 3 (percelen Helleke)	24 oktober 2017	15 december 2017

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



Oosterhout rond 1900

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

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

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

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

Structuur van de wijk

Leijsenakkers kan gekarakteriseerd worden als een historische groene stadsrand. Deze kwaliteiten zijn altijd gewaarborgd gebleven door de aanwezigheid van de drie kloostercomplexen. De aanleg van de Rijksweg A27 heeft een aantal historische routes die oost-west door het gebied lopen afgesneden, maar dit heeft geen invloed gehad op het karakter van deze structuren in het plangebied. De Hoogstraat, één van deze historische lijnen, heeft door de aanleg van het viaduct over de A27 een grotere stroomfunctie gekregen. Binnen het voorliggend plangebied zijn monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

Van oorsprong is het plangebied agrarisch gebied. Historische lijnen als de Veerseweg, Leijsenstraat, Hoogstraat en Kloosterdreef zijn in het plangebied nog herkenbaar aanwezig. Met name de Leijsenstraat is, dankzij de typerende lintbebouwing en de karakteristieke bestrating, nog voelbaar als historische lijn. De verkaveling van het agrarisch gebied is in de huidige situatie nog relatief kleinschalig.

Typerend voor Leijsenakkers is de combinatie van bebouwde en groene gebieden. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een vrij open, kleinschalig agrarisch landschap, waarbinnen de drie kloostercomplexen als gesloten eenheden zijn opgenomen. Richting het stedelijk gebied van Oosterhout, langs de ontsluitingsweg Pasteurlaan-Tilburgseweg heeft ontwikkeling van stedelijke functies plaatsgevonden. Hier zijn de drie woonbuurten, het ziekenhuis en het bedrijventerrein gesitueerd.

Bebouwing

Leijsenakkers ligt in het overgangsgebied tussen stad en landschap. In het bebouwingspatroon is de druk van de stad op het agrarische gebied terug te zien. De lintbebouwing langs de Leijsenstraat is in de loop der tijd verdicht en de verschillende woonbuurten uit de 20^e eeuw lijken abrupt tot stilstand gekomen langs de westrand van het gebied dat bekend staat als de Heilige Driehoek. De hoofdgebouwen van de kloostercomplexen hebben een monumentaal karakter. Vanuit het omringende landschap fungeren ze als landmark; vanuit de directe omgeving zijn ze grotendeels aan het oog onttrokken door muren en beplanting. De kloosters met bijbehorende omliggende gronden zijn nog altijd een waarborg voor het behoud van de openheid en het groene karakter van het gebied.

De maat en schaal van de bebouwing in Leijsenakkers is divers. De lintbebouwing langs de Leijsenstraat en de Leijsendwardsstraat is kleinschalig en gedifferentieerd, terwijl de woonbuurten in het westelijk deel van het plangebied een eenvormiger karakter hebben. De

woonbuurten zijn onderling verschillend van karakter en weerspiegelen de stedenbouwkundige principes uit de verschillende bouwperiodes.

De Voorheide is de oudste buurt in het plangebied. Deze buurt bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Kenmerkend zijn de lange lijnen van de Eikenlaan en Kastanjelaan, die parallel lopen aan de Sint Antoniusstraat-Tilburgseweg en onderling worden verbonden door kortere dwarsstraten. De openbare ruimte wordt gevormd door 'echte' straten met trottoirs en parkeervakken, afgewisseld met enkele erven en hofjes. Langs de Sint Antoniusstraat is recent een inbreidingsproject gerealiseerd: hier staat een viertal appartementencomplexen met een aanzienlijk grotere bouwmassa en hoogte dan de woningen in de Voorheide. Het agrarische landschap ten oosten van de woonbuurt is slechts op enkele plaatsen voelbaar vanuit de wijk. Woningen aan de Eikenlaan en aan de hofjes die aan deze straat zijn gesitueerd, ontnemen het grootste deel van het uitzicht op het buitengebied.

De woonbuurt tussen de Veerseweg en de Leijzenstraat is in twee periodes gerealiseerd en kent daarom een ruimtelijke structuur die in twee delen is te onderscheiden. Het noordelijk deel van de buurt bestaat uit enkele straten in een rechthoekig patroon. De woningen zijn halfvrijstaand of aaneengebouwd en de straten hebben een relatief smal profiel, waarin geparkeerde auto's het beeld domineren. In het zuidelijk deel van de buurt staan grondgebonden woningen in verschillende typologieën. De wegen kennen geen lange rechtstanden en de openbare ruimte is hier vormgegeven als woonerf, waarbij trottoirs ontbreken en parkeren informeel is opgelost.

In de Molenbuurt zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen te vinden. De buurt is opgezet als woonerf en het stratenpatroon kent een grillig verloop. De Molenbuurt wordt uitsluitend ontsloten vanaf de Veerseweg en wordt aan de noordzijde strak begrensd door de Bovensteweg. Langs de Veerseweg staan uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waaronder enkele historische panden.

Op het bedrijventerrein en rondom het ziekenhuis is bebouwing aanwezig met een grotere maat en schaal dan in de woonbuurten. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen, met op enkele plaatsen een wat hoger (kantoor)gebouw. Verder komen langs de route Pasteurlaan-Tilburgseweg enkele gebouwen met een grotere maat voor, waaronder de recent gerealiseerde appartementencomplexen en de voormalige winkel van de Boerenbond.

Verkeers- en verblijfsruimten

De ontsluiting van alle woonbuurten vindt plaats via de Pasteurlaan-Tilburgseweg. Op deze weg sluit een aantal straten aan, die in oostelijke richting het plangebied in lopen. Elk van de woonbuurten kent zijn eigen interne ontsluitingsstructuur. De wegen binnen de woongebieden zijn te typeren als woonstraten of woonerven. De enige doorgaande route door het plangebied is de Hoogstraat, die de kern van Oosterhout verbindt met het landelijk gebied ten oosten van de A27 en het kerkdorp Oosteind. De verkeersdruk op de Hoogstraat wordt als hinderlijk ervaren door omwonenden. In het gemeentelijke Mobiliteitsplan is de keuze gemaakt om doorgaand verkeer door de Hoogstraat zoveel mogelijk te weren. De Hoogstraat is in het Mobiliteitsplan aangemerkt als 'verblijfsgebied' en maakt geen deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Oosterhout ('verkeersgebied'). Vanwege de aanleg van de nieuwe provinciale weg N629 tussen Oosterhout en Dongen zal de kruising Hoogstraat-Heistraat vervallen en wordt hier een fietstunnel gerealiseerd. Doorgaand autoverkeer vanuit Oosteind en vanuit de richting Dongen kan niet langer gebruik maken van de Hoogstraat, maar moet in plaats daarvan voor de route Ekelstraat-Bovensteweg kiezen.

In het gebied zijn weinig mogelijkheden om routes te lopen of te fietsen. Dit komt met name doordat bestaande wegen zijn doorsneden als gevolg van de aanleg van de Rijksweg A27. Het gebruik van de Heilige Driehoek als 'groen uitloophoek' voor de stad wordt hierdoor beperkt.

Doordat Leijzenakkers in het oosten grenst aan de A27 dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde 'overlegzone'. Binnen deze zone geldt een restrictief bouwbeleid. In

overleg met de wegbeheerder en de provincie kan het oprichten van beperkte bebouwing wellicht worden toegestaan.

Openbaar groen/speelplekken

De grootste groengebieden, die in het gebied aanwezig zijn, liggen aan de oostzijde van Leijsenakkers: het (open) agrarische gebied waarin de kloostercomplexen liggen. Binnen deze groene ruimte zijn naast de kloostercomplexen en agrarische functies ook de begraafplaats, een wijngaard bij één van de kloosters, een groot aantal woningen en volkstuintjes gesitueerd. Andere groengebieden zijn als afschermend groen in gebruik. Dergelijke groene elementen zijn te vinden rond de kloostercomplexen, het ziekenhuis en langs de Bovensteweg.

Langs enkele wegen is een beeldbepalende boomstructuur aanwezig. Het straatbeeld langs de Veerseweg, Leijsenstraat, Leijsendwarsstraat en een deel van de Eikenlaan wordt mede bepaald door de bomenrijen langs de rijbaan. De Kloosterdreef wordt aan twee zijden begeleid door bomen en heeft, in combinatie met het smalle profiel en de bestrating met kinderkopjes, een karakteristieke uitstraling.



Leijsenstraat



Eikenlaan

Groengebieden die tot de stedelijke structuur van Leijsenakkers behoren, zijn van zeer beperkte omvang. In de woonbuurten zijn op enkele plaatsen kleinere groene elementen aanwezig, die vaak een functie hebben als speelvoorziening. Langs de historische linten zijn 'restruimten' tussen de (lint)bebouwing bepalend voor het groene karakter van de straten.

De bestaande groenelementen zijn positief en beschermend bestemd. Naast openbare groenvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming 'Groen' uitsluitend speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer' is een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. De kwaliteit van het groen kan niet worden geregeld in dit bestemmingsplan.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Op 3 april 2006 is het gebied De Heilige Driehoek door de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het gebied dat valt onder de aanwijzing bestaat uit de drie kloostercomplexen Sint-Catharinadal, Onze-Lieve-Vrouwe-abdij en Paulusabdij, met de omliggende gronden van de Leijsenakkers. In het gebied bevinden zich naast de kloosters en agrarische gronden een aantal historische wegen, structuren en gebouwen. De Heilige Driehoek is van groot architectuurhistorisch, historisch-geografisch, stedenbouwkundig, archeologisch en sociaal-ruimtelijk belang. De concentratie van drie kloostergemeenschappen met hun gebouwen en omliggende terreinen is uniek voor Nederland.

In hun agrarische setting vormen de kloosters, samen met het aangrenzende gebied van De Leijsenakkers, een groene wig tussen de opdringende stedelijke bebouwing en grote verkeerswegen, met een uitgesproken eigen karakter, dat tot uiting komt in beeld, sfeer en

belevingswaarde. Van belang is niet alleen de bescherming van de monumentale gebouwen in het gebied (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten), maar met name ook de relatie tussen de aanwezige kloostercomplexen en de omliggende agrarische gronden, waar de historische structuur van het gebied nog ervaarbaar is.

Het beschermd dorpsgezicht beslaat een fors deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het gebied strekt zich uit van de Veerseweg en A27 in het noorden en oosten tot de kavels van de woningen aan de Kastanjelaan en Eikenlaan in het zuiden en westen. Ter plaatse van de Onze-Lieve-Vrouwe-abdij loopt het gebied tot aan de Abdis van Thornstraat. Binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht is een aantal woningen aan de Eikenlaan, Hoogstraat en Zandheuvel opgenomen. Ook de bebouwing aan de Leijzenstraat, Leijsendwarsstraat, het Helleke en de Vijfhuizen valt binnen het beschermd dorpsgezicht. De begraafplaats en het Milieu Educatief Centrum passen qua karakter in het gebied en zijn binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht voorziet in de bescherming van de karakteristieke waarden van de Heilige Driehoek. Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen in dit gebied. Ter effectuering van de aanwijzing is in 2009 het bestemmingsplan 'Leijzenakkers' opgesteld, dat voorziet in een beschermende regeling voor de gronden in het beschermd dorpsgezicht. Deze beschermende regeling is ook in dit bestemmingsplan uitgangspunt.

Cultuurhistorische waarden en monumenten

De drie kloostercomplexen in de Heilige Driehoek zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant aangeduid als historische stedenbouwkundige structuur met een zeer hoge waarde. Binnen deze structuur zijn de aangrenzende complexen van het Norbertinessenklooster Sint-Catharinadal (aan de Kloosterdreef), het voormalige Benedictijner klooster Sint-Paulusabdij (aan de Hoogstraat) en de Onze-Lieve-Vrouwe-abdij van de Benedictinessen (aan de Zandheuvel) opgenomen.



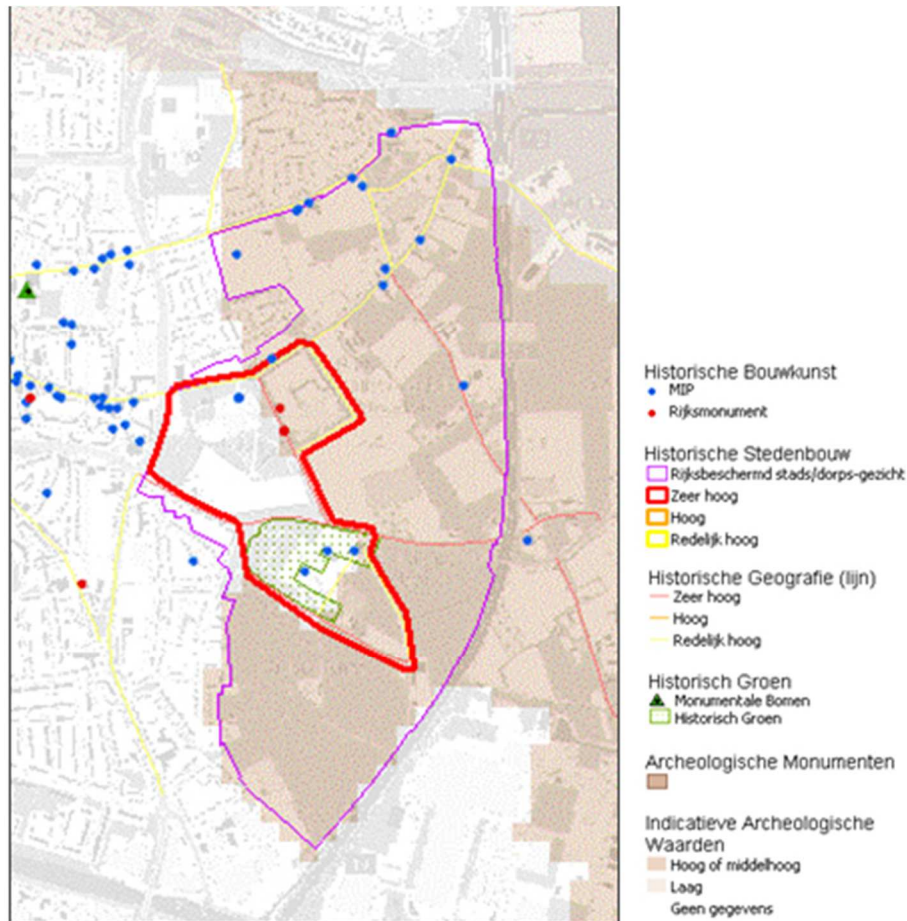
Sint Catharinadal

Sint Paulusabdij

Kenmerkend zijn de ommuurde complexen met een concentratie van hoofd- en bijgebouwen. De terreinen worden door sloten, muren en hagen omsloten. Door de specifieke functie is het gebied vrij gebleven van overige bebouwing.

Binnen deze waardevolle stedenbouwkundige structuur is het groen rondom de Sint-Paulusabdij als waardevolle groenstructuur aangeduid. Hier zijn opvallend veel zeer oude hoogstambomen aanwezig. Deze groenstructuur is in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende bestemmingsaanduiding.

Met een paarse contour is het Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht aangegeven. Dit gebied is groter dan alleen de drie kloostercomplexen en beslaat vrijwel het gehele oostelijk deel van Leijssenakkers. Voor het Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen, die de waardevolle karakteristieken van het gebied beschermt. Een aantal routes binnen het gebied is aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge tot zeer hoge waarde. De wegverharding ter plaatse van deze routes, die in een aantal gevallen karakteristiek is (kinderkopjes), is beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Pieter Koolenstraat



Kappelleke van 't Helleke

In het plangebied is een aantal Rijksmonumenten aanwezig. Het hoofdgebouw en poortgebouw van Sint-Catharinadal aan de Kloosterdreef 1 en 3 zijn aangeduid als

Rijksmonument, maar ook aan de Veerseweg zijn verschillende Rijksmonumenten te vinden, onder andere op de begraafplaats. In voorliggend bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen voor deze monumenten.

Ook de gemeentelijke monumenten in Leijsenakkers zijn, conform de gemeentelijke monumentenlijst, als zodanig opgenomen op de verbeelding en voorzien van een beschermende regeling.

Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente -onderdeel van de Erfgoedkaart- zijn de archeologische verwachtingswaarden in en rond Oosterhout aangegeven. Het plangebied en de omgeving ervan heeft grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde.

Leijsenakkers ligt in een overgangsgebied tussen hoge zandgronden in het zuiden en een veen- en kleigebied in het noorden. Langs de Leijsendwarsstraat en Monnikendreef zijn de glooiingen in het landschap zichtbaar. Dergelijke overgangen tussen hogere/drogere en lagere/nattere gronden vormden in het verleden aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Het plangebied maakt deel uit van de oorspronkelijke Leysen Akkers. Al in de prehistorie worden de Leysen Akkers vanwege de vruchtbare leemhoudende zandgrond door boeren gebruikt. Vanaf de Middeleeuwen is dit gebied opgehoogd door plagbemesting waardoor er een eslaag (enkeerdgronden) is ontstaan.

Het gebied maakt deel uit van een es: een oud, hoog gelegen bouwland op zandgrond. De bovenste laag van een es bestaat uit materiaal dat van elders is aangevoerd. Deze laag is archeologisch gezien minder interessant. Onder de eslaag bevindt zich een laag waarin wellicht sporen kunnen worden aangetroffen van de oudste bewoning door jagers en verzamelaars en van hun opvolgers, de boeren. Juist door de afdekking met esgrond zullen eventuele sporen goed geconserveerd zijn. Voor conservering van het bodemarchief is het van belang dat de grondwaterspiegel niet daalt maar, gelet op mogelijke verdroging, zo mogelijk juist omhoog gebracht wordt. Geconcludeerd kan worden dat er een hoge verwachtingswaarde is voor het aantreffen van een waardevol bodemarchief.

Bij ontwikkelingen in een gebied met middelhoge tot hoge verwachtingswaarden dient nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van eventuele cultuurhistorische en archeologische resten.

Functies in plangebied

Bebouwd gebied

De bebouwing in Leijsenakkers heeft voornamelijk een woonfunctie. Met name in de drie woonbuurten overheerst de functie wonen. In het agrarisch gebied, dat een groot gedeelte van het plangebied beslaat, overheerst het agrarisch gebruik. Hierbij is het aantal agrarische bedrijven in het gebied beperkt. De drie kloosters in dit gebied hebben een bijzondere, afwijkende functie. In het zuidelijk deel van Leijsenakkers zijn (niet-agrarische) bedrijven gevestigd. In het noordelijk deel van het plangebied is een groot gebied rond het ziekenhuis ingericht ten behoeve van maatschappelijke functies. Hier zijn naast het ziekenhuis een psychiatrisch centrum en een centrum voor epilepsie gevestigd.

Wonen

Binnen het gebied is een grote differentiatie in woningtypen aanwezig. Naast bebouwing aan enkele historische linten zijn ook recentere, planmatig aangelegde, woongebieden gesitueerd in het plangebied. In Leijsenakkers zijn drie woonbuurten te onderscheiden, die elk in een andere periode gebouwd zijn en daardoor in grote mate van elkaar verschillen. Ten zuiden van de Hoogstraat ligt de oudste van de drie woonbuurten, de Voorheide. In het noorden van Leijsenakkers zijn, aan weerszijden van de Veerseweg, twee woonbuurten aanwezig. Tussen de Veerseweg en de Leijsenstraat bevindt zich een woongebied uit de tweede helft van de

20^e eeuw. Ten noorden van de Veerseweg ligt de Molenbuurt, het meest recent gerealiseerde woongebied dat dateert uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw.



Naast de woonbuurten kent Leijssenakkers ook een aantal (in meer of mindere mate) bebouwde historische woonlinten. De verspreid staande bebouwing aan de linten is gevarieerd van karakter, en varieert van cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen tot eigentijdse vrijstaande woningen. Aan de Leijssenstraat bevindt zich met name bebouwing met een woonfunctie, langs de Leijsendwarsstraat bevindt zich hiernaast ook nog enige agrarische bedrijvigheid.

Bedrijvigheid

In Leijssenakkers is een aantal verschillende soorten bedrijvigheid aanwezig. In het oostelijk deel van het plangebied is agrarische bedrijvigheid te vinden. Op het bedrijventerrein aan het Wilhelminakanaal zijn bedrijven in verschillende branches en van verschillende grootte gevestigd. Verschillende bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gesitueerd, hebben een kantoorfunctie.



Enkele bedrijven op het bedrijventerrein

Detailhandel

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de supermarkten Nettorama en Aldi gelegen. Deze 2 supermarkten zijn in de woongebieden aan de ontsluitingsweg Pasteurlaan – Abdis van Thornstraat – St. Antoniusstraat - Tilburgseweg geleggen en niet in het gebied van het beschermd stadsgezicht.

Horeca

In het plangebied Leijssenakkers zijn twee horecagelegenheden gesitueerd. Aan de Tilburgseweg zijn een restaurant en een cafetaria gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het agrarische gebied aan de oostzijde van Leijsenakkers zijn drie kloostercomplexen aanwezig. Daarnaast bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het plangebied een cluster met zorginstellingen. Door zijn omvang is het Amphia ziekenhuis een belangrijke blikvanger. In de directe omgeving van het ziekenhuis zijn daarnaast een psychiatrisch centrum en een kliniek voor epileptici gevestigd. Aan de Veerseweg ligt begraafplaats Leijsenakkers en is een Milieu Educatief Centrum met kinderboerderij gevestigd.



Milieu Educatief Centrum



Amphia ziekenhuis

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied worden alle verkeersruimten en groene ruimten in het plangebied verstaan. Het grootste deel van het onbebouwde gebied in Leijsenakkers bestaat uit agrarische gronden en de onbebouwde delen van de kloostercomplexen. In deze paragraaf wordt eerst de verkeersruimte toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

Het plangebied wordt aan vier zijden begrensd door infrastructurele lijnen. De Bovensteweg ten noorden van Leijsenakkers is niet direct toegankelijk vanuit het plangebied. De A27 ten oosten van het plangebied is slechts in het uiterste zuiden van het plangebied bereikbaar. Hierdoor vormen deze wegen barrières voor het verkeer. Ook het Wilhelminakanaal vormt, aan de zuidelijke rand van het plangebied, een barrière. De ontsluiting van Leijsenakkers vindt daarom hoofdzakelijk plaats vanaf de Pasteurlaan – Abdis van Thornstraat – Sint Antoniusstraat – Tilburgseweg, die de westelijke grens van het plangebied vormen. Vanaf deze hoofdonthutingsweg lopen verschillende wegen in oostelijke richting het plangebied in. De Hoogstraat is de enige van deze wegen die de A27 kruist. Deze weg vormt nog een directe verbinding met de kernen Oosteind en Dongen ten oosten van de snelweg. Na

realisering van de nieuwe N629 zal deze directe verbinding verdwijnen. De overige wegen hebben een ontsluitingsfunctie voor de (woon)gebieden in Leijssenakkers.

Het gebied Leijssenakkers kent een tweedeling in de verkeersstructuur. In het westelijk deel van het plangebied, in de woonbuurten, bestaat de wegenstructuur uit woonstraten. Het oostelijk deel van het plangebied kent voornamelijk agrarische ontsluitingswegen, met een smalle rijbaan en onverharde bermen.

Ten zuidoosten van Leijssenakkers ligt een directe (halve) aansluiting op de A27 in de rijrichting Utrecht. Ten noorden van het plangebied is, via de Pasteurlaan en de Bovensteweg, een volledige aansluiting op de snelweg bereikbaar. Ten westen van de doorgaande noord-zuidroute ligt het centrum van Oosterhout. Vanuit Leijssenakkers is het centrum via verschillende wegen te bereiken, onder andere via de Leijsenhoek (in het verlengde van de Veerseweg) en de Ridderstraat (in het verlengde van de Hoogstraat).

Door het gebied loopt een aantal langzaamverkeersroutes. De belangrijkste is te vinden in de noordoosthoek van het plangebied. Deze verbindt het gebied, door middel van een fietstunnel onder de Bovensteweg, met de noordelijk gelegen woongebieden in Dommelbergen. Op de meeste wegen maken fietsers gebruik van de rijbaan. Op een aantal wegen, waaronder de Veerseweg en de Hoogstraat, zijn fietssuggestiestroken aangebracht. Vrijliggende fietspaden komen slechts voor langs de route Pasteurlaan-Tilburgseweg en langs de klinkerbestrating op de Kloosterdreef.

Uitgangspunt van de gemeente is de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen door verbetering van de inrichting, beter onderhoud en beheer. In de openbare ruimte dienen plekken te worden gereserveerd voor spel, sport en ontmoeting. Voor parkeerproblemen wordt per situatie naar een oplossing gezocht.

In dit bestemmingsplan is een algemene bestemming 'Verkeer' opgenomen. De gewenste herinrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden binnen deze bestemming. Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk fiets- en voetpaden aan te leggen.

Openbaar groen/speelplekken

Het groen in Leijssenakkers is in twee karakteristieken op te delen. Een groot deel van het gebied bestaat uit agrarische akkers en velden met bomensingels en houtwallen. Het gebied heeft dan ook een zeer groene uitstraling, maar de gebruikswaarde ervan is over het algemeen beperkt tot de agrarische functie. Het Milieu Educatief Centrum en de volkstuinten hebben een meer algemene gebruikswaarde.

Daarnaast is binnen de woongebieden een aantal groene plekken aanwezig. In veel gevallen zijn deze plekken ingericht als speelruimte.



3. BELEID

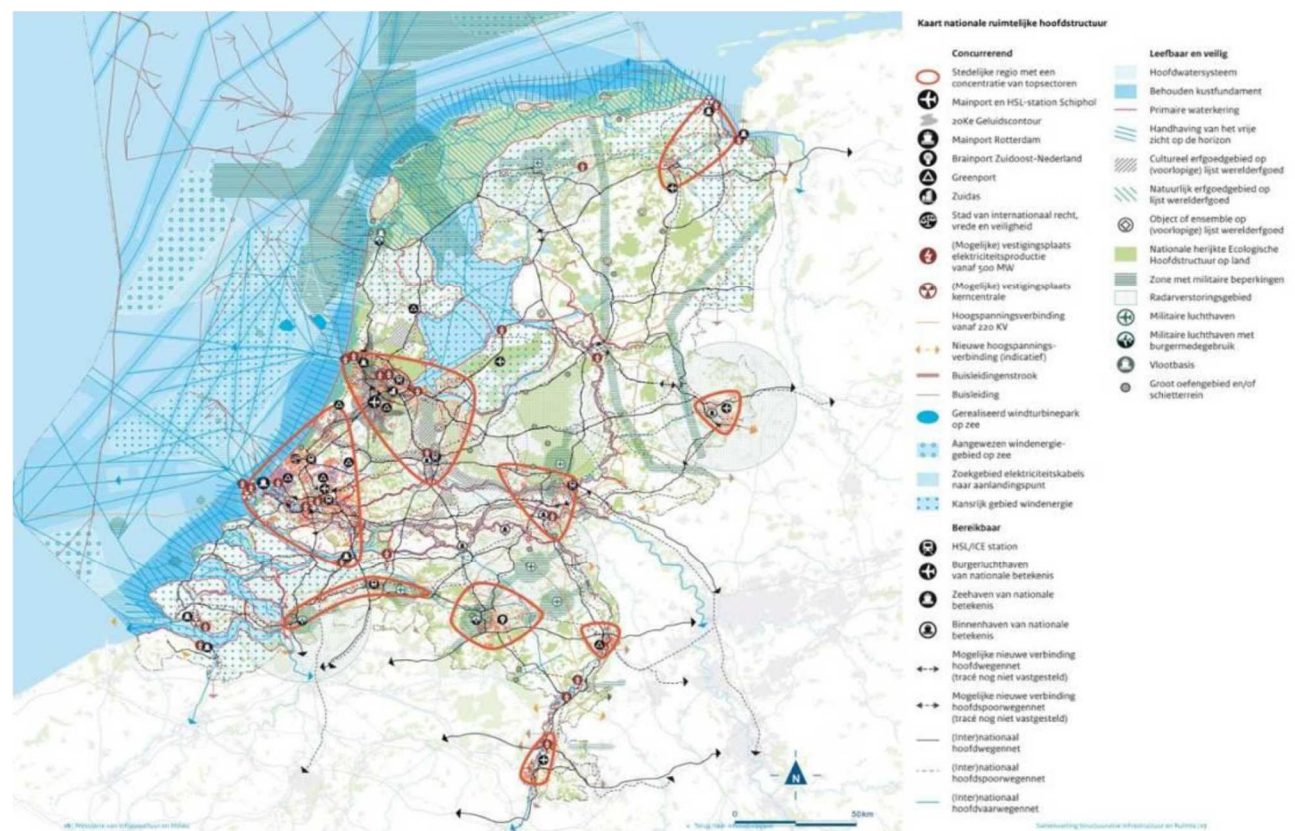
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied raakt één van de veertien nationale belangen, het betreffen de belangen van hoofdwegen en hoofdspoorwegen (A27).

Hoofdwegen en Spoorwegen

Rijkswaterstaat is beheerder van de rijkswegen en is vanuit die functie ook vergunningverlener voor activiteiten op en in de nabijheid van rijkswegen. De basis daarvoor is de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Er wordt onderscheid gemaakt naar vrijwaringszones en beheerzones. De vrijwaringszones zijn bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen. Gemeenten wordt gevraagd om in hun plannen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen die vanuit de Wbr niet mogelijk zijn. Deze vrijwaringszone heeft langs de A27 een breedte van 50 meter en wordt gemeten vanuit de buitenste kantstreep van de rijbaan. De beheerzone ligt op een kleinere afstand dan de vrijwaringszone is derhalve niet opgenomen. In titel 2.7 van het Barro is bepaald dat langs hoofdwegen of delen daarvan een reserveringsgebied kan worden aangewezen ten behoeve van mogelijke toekomstige wegverbredingen en ten behoeve van nieuw aan te leggen hoofdwegen en landelijke spoorwegen. De mogelijke toekomstige wegverbredingen alsmede nieuwe verbindingen blijken uit de SVIR. De specifieke reserveringsgebieden zijn aangewezen in het Barro. De hoofdwegen of delen daarvan waarvan een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de uitbreiding van hoofdwegen zijn weergegeven op de overzichtskaart in bijlage 16 van het Barro. Uit de legenda van de overzichtskaart is af te leiden hoeveel rijkstroken per project worden aangelegd. De maximale breedte van de reserveringsgebieden blijkt uit artikel 2.7.2. tweede lid van het Barro.

De gebieden waarvoor een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn opgesomd in bijlage 17 en weergegeven op detailkaarten van bijlage 17 van het Rarro. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op de Rijksweg A27, maar de wegdelen die binnen het plangebied liggen zijn niet opgenomen op de detailkaarten van bijlage 16 of bijlage 17 van het Rarro. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom geen rekening gehouden met een eventuele verbreding van de rijkswegen. Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen spoorwegen van nationaal belang gelegen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de systematiek van de Ladder is vernieuwd. Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden gegeven:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:

- a. bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;*
- b. en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Ten opzichte van de 'vorige Ladder' bevat de 'nieuwe Ladder' geen treden meer. De motivatiegrond voor goede plannen blijft echter wel bestaan en het ruimtelijk verzorgingsgebied blijft leidend bij afwegingen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De voor de Ladder te hanteren definities zijn ongewijzigd gebleven, zodat de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft. Alle nieuwe bestemmingsplannen die met ingang van 1 juli 2017 worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder. Als de Ladder niet van toepassing is op het plan, blijft wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied valt voor een groot deel binnen het stedelijk gebied, zodat de uitgebreide motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet van toepassing is. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die aangemerkt kunnen worden als stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is daarom voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. De voorliggende toelichting bevat de motivatie/verantwoording van een goede ruimtelijke ordening bij uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

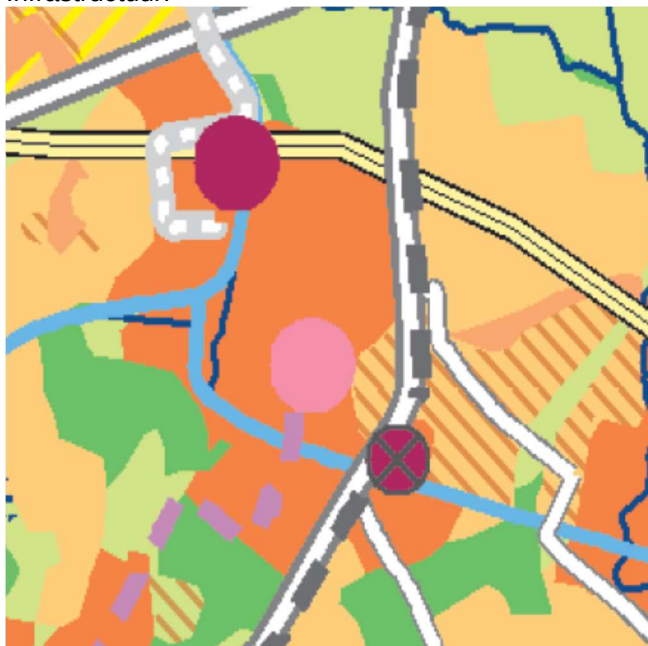
3.1.2 Provinciaal beleid

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. Bovendien is nu in het kader van de per 1 januari 2021 in te voeren nieuwe Omgevingswet een provinciaal omgevingsplan in voorbereiding. Er geldt thans (sinds november 2019) de Interimverordening provincie Noord-Brabant. Het beleid uit Structuurvisie en Verordening ruimte is hierin beleidsneutraal overgenomen. Voor 1 januari 2021 zal een nieuwe provinciale omgevingsverordening worden vastgesteld. Deze zal een groot aantal beleidswijzigingen ten opzichte van de Interimverordening bevatten.

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.



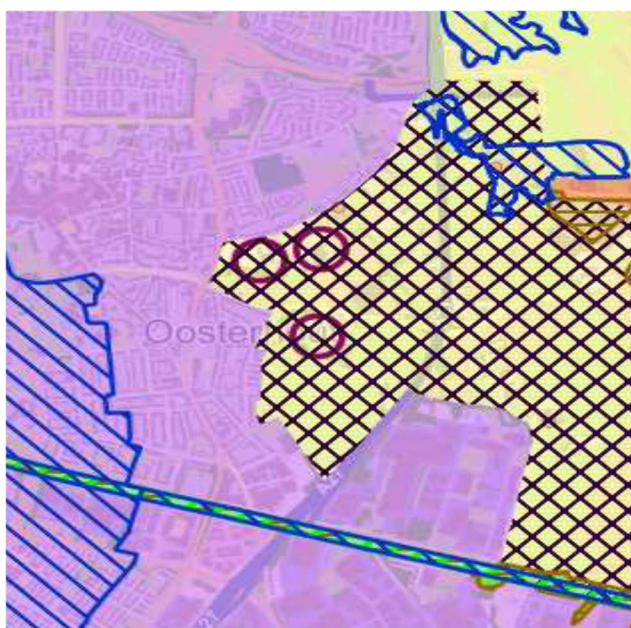
Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied deels aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Een betrekkelijk groot deel van het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied, waarvoor op grond van de Verordening ruimte specifiek beleid geldt. 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

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 is er een 25-tal 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 1 januari 2019. In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied deels aangeduid als bestaand stedelijk gebied en deels is dit buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. 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. Inmiddels is (sinds 11 november 2019) de interim-omgevingsverordening in werking getreden. De Verordening ruimte is hierin beleidsneutraal overgenomen.



Uitsnede Verordening ruimte van plangebied

3.1.3 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2020, dat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Verzocht wordt het gebruik van milieuvriendelijke materialen toe te passen en uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege te laten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.2 Gemeentelijk beleid

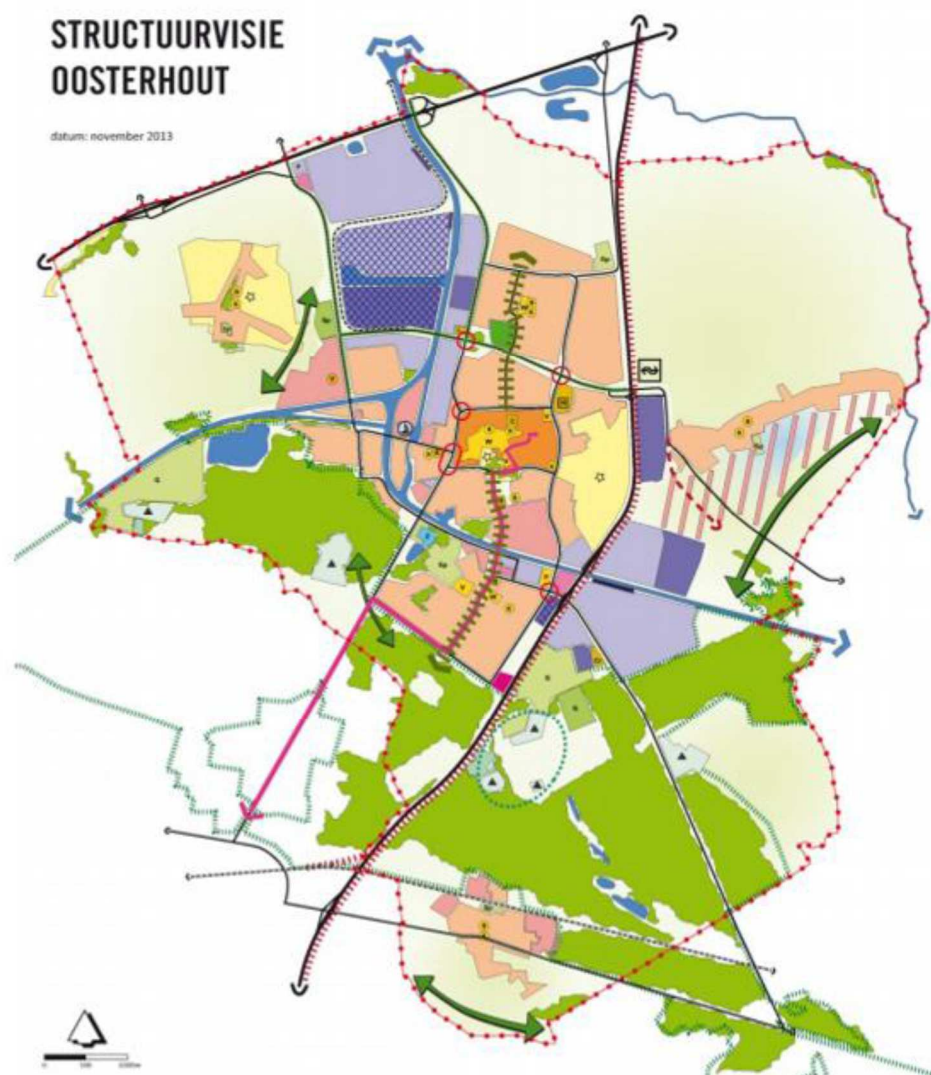
3.2.1 Structuurvisie

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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



Structuurvisie Oosterhout

Op 23 oktober 2018 is de Toekomstvisie 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee beschikt Oosterhout over een aansprekend beeld van de gemeente Oosterhout in 2030 over de wijze waarop in 2030 wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Ook is hierin aangegeven op welke manier we ons dan verplaatsen, hoe de economie zich heeft ontwikkeld en hoe onze zorg is geregeld.

3.2.2 Wonen

Woonvisie 2016 - 2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het wonen en aangrenzende beleidsvelden hebben zich sinds 2011 vele veranderingen voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

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 personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. 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. *Duurzaamheid*: Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn onder andere door te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
4. *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.
5. *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.
6. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

3.2.3 Economie

Detailhandelsvisie Oosterhout

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 de detailhandelsvisie Oosterhout vastgesteld. De detailhandelsvisie geeft duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden in de gemeente en dient tevens als toetsingskader om nieuwe detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Met de visie worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument.
- Het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente.
- Het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en 'nieuwe winkeliers.

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en kent in beperkte mate een (sub) regionale verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout wordt gezien als een sterke en voor de toekomst kansrijke structuur en kent een sterk hiërarchische opbouw. Binnen de detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt naar de volgende winkelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied, de binnenstad
- Wijkwinkelcentrum
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten
- PDV-locatie

In de visie worden de winkelgebieden op hoofdlijnen beschreven en worden uitgangspunten voor een toekomstperspectief geschetst.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de supermarkten Nettorama en Aldi gelegen. Deze solitaire supermarkten hebben respectievelijk de bestemming Gemengd-1 en Detailhandel met de specifieke functieaanduiding supermarkt. Verder was aan de Esdoornlaan voorheen de bouwmarkt Praxis gevestigd. Deze is hier inmiddels niet meer aanwezig, maar dit perceel heeft nog steeds de bestemming Detailhandel-2.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de detailhandelsvisie Oosterhout.

3.2.4 Verkeer

Nota Parkeernormen 2019

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. De nota benoemt gewenste, heldere uitgangspunten en spelregels over hoe de gemeente Oosterhout wenst om te gaan met het definiëren van de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen van nieuwbouw-, verbouw- en transformatieprojecten. Zodat enerzijds een vertaling daarvan naar de 'parkeereis' kan plaatsvinden, die de verplichting weergeeft van de initiatiefnemers van deze projecten. En het anderzijds een goede en actuele indicatie aangeeft bij het opstellen van bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen etc. van de in te passen parkeeropgave. De parkeernormen zijn enerzijds gerelateerd aan de locatie (het gebied) waar een functie is gelegen en anderzijds gerelateerd aan de soort functie en de kernmerken daarvan (bijvoorbeeld wonen, een kantoor, winkel e.d.). Binnen de gemeente Oosterhout zijn twee gebieden genoemd:

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

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan Leijsenakkers uit 2009. Er is één nieuwe ontwikkeling meegenomen, voor wat betreft de toetsing aan de parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 26.2 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2019'.

Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'.

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'. Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke "uitdagingen" er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid en een aantal bijbehorende prioriteiten en opgaven. Dat is gedaan op zowel het niveau van de hele gemeente als voor de volgende zes themagebieden: woonomgeving, bedrijventerreinen, scholen, het buitengebied, recreatie- en sportvoorzieningen en winkelcentra. Dit resulteert in een beeld met een groot aantal opgaven. Gezien de hoeveelheid opgaven zullen keuzes moeten worden gemaakt. In hoofdstuk 7 van de mobiliteitsvisie is aangegeven welke opgaven prioriteit hebben en waar de focus van het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 komt te liggen. De vertaling van het beleid en de bijbehorende opgaven naar concrete maatregelen vindt plaats in een (nog op te stellen) uitvoeringsagenda.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan Leijsenakkers uit 2009. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in mobiliteitsplan hierop geen betrekking.

3.2.5 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 verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

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

Erfgoedkaart

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

Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek

In 2004 is een ontwikkelings- en beheersvisie opgesteld voor de Heilige Driehoek. Deze visie vormt een leidraad voor het beheer en de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht en is als zodanig van groot belang voor voorliggend bestemmingsplan. De analyse en aanbevelingen die uit deze visie, die tot het gemeentelijk beleid gerekend wordt, vormt een belangrijk toetsingskader voor ontwikkelingen die in het gebied plaats kunnen vinden. De huidige visie is evenwel verouderd en behoeft actualisatie. Op basis van deze visie zal geen medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen.

3.2.6 Water

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

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

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

3.2.7 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 monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

3.2.8 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.

Duurzaamheid

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de daaruit afgeleide en vastgestelde "Routekaart energietransitie 2019-2022".

Om in 2050 (bijna) CO₂ neutraal te zijn heeft het Rijk doelen vastgesteld. Deze zijn vertaald in beleidsdoelen en projecten voor en in Oosterhout. Er wordt volop ingezet op energie besparen (woningen en andere gebouwen isoleren, bedrijfsprocessen energie efficiënt maken, duurzame mobiliteit) en opwekken van duurzame energie (zonnepanelen op woningen, bedrijfsdaken en overige vastgoed, zonneweides, (stadse) windmolens, aquathermie, geothermie, etc.).

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Als de CO₂ uitstoot daalt of achterwege kan blijven, worden deze plannen ondersteund en soms worden maatregelen dwingend voorgeschreven (zoals bijvoorbeeld de wens om bedrijfsdaken voldoende sterk te maken, zodat deze geschikt zijn voor zonnepanelen).

Klimaatadaptatie

Nederland moet in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) worden vier belangrijke effecten van de klimaatverandering genoemd namelijk hittestress, wateroverlast, droogte en waterveiligheid (overstromingen). Door maatregelen te nemen kunnen eventuele schade, hinder en overlast als gevolg van de klimaatverandering zoveel mogelijk worden voorkomen. Klimaatadaptatie moet daarom integraal onderdeel worden van het beleid en handelen van de gemeente. De gemeente gaat beleid opstellen waarin de gevolgen van klimaatverandering voor de gemeente inzichtelijk zijn gemaakt en welke maatregelen we gaan nemen om deze te voorkomen en te verminderen. Dit beleid dient tevens als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van planregels in het bestemmingsplan.

Plannen zullen worden beoordeeld op de mate waarin deze positief bijdragen aan klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld door het tegengaan van verstening of het stimuleren van infiltratie van regenwater. Gebouwen moeten een gezond werkklimaat hebben, ook bij (tijdelijk) extreme weersomstandigheden. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere biodiversiteit in en nabij woon-, werk- en recreatie gebieden.

3.2.9 Externe veiligheid

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied van de herziening van het bestemmingsplan moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Dat is het geval, en dat is hieronder toegelicht.

Het wettelijk kader wordt gegeven door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarnaast is het Beleid externe veiligheid 2017 van Oosterhout van toepassing.

Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobepoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, beschreven in de "Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Leijzenakkers 2020", d.d. 7 april 2020, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is gevoegd (verder: de notitie).

In het plangebied zelf worden geen nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de Regels en de Verbeelding. Binnen het plangebied zijn echter wel bestaande risicobronnen aanwezig, namelijk de transportroute Rijksweg A27. Daarnaast zijn er risicobronnen buiten het plangebied gelegen die van invloed zijn op het plangebied (o.a. een buisleidingen, Rijksweg A27 en inrichtingen).

Transportroutes

Rijksweg A27

Ten oosten van het plangebied en gedeeltelijk in het plangebied is de Rijksweg A27 gelegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. De vervoerde stoffen (in tankwagens) worden met zogenaamde stofgroepen aangeduid.

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling basisnet blijkt dat het plaatsgebonden risico van deze transportroute nul meter bedraagt en daarom geen beperkingen met zich meebrengt. Er wordt in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen regels gesteld ten aanzien van het beperken van het plaatsgebonden risico.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes in de Regeling basisnet wel een plasbrandaandachtsgebied aangewezen van 30 m. Dit plasbrandaandachtsgebied is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen.

Binnen dit plasbrandaandachtsgebied liggen vier bestaande woningen:

- a. Monnikendreef 5,
- b. Leijsendwarstraat 20
- c. Leijsendwarstraat 25
- d. Vijfhuizen 11.

Van twee woningen is ook het bouwvlak binnen dat gebied gelegen. Ook een klein deel van het bedrijfsterrein (Vuurdoornlaan/Meidoornlaan) is binnen het plasbrandaandachtsgebied gelegen. De woningen hebben weliswaar een bouwvlak maar kunnen onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak, binnen het plasbrandaandachtsgebied, bouwen. Het zondermeer realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen een plasbrandaandachtsgebied is ongewenst en moet worden gemotiveerd. In de Regels is daarom een verbod voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen voor het oprichten, uitbreiden of in gebruik nemen daarvan zonder omgevingsvergunning waarvoor een milieukundige afweging wordt gemaakt. De ligging van een dergelijk object in een plasbrandaandachtsgebied betekent dat bij bouwkundige wijzigingen altijd moet worden voldaan aan de beschermingsmaatregelen van de gevel die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Invloedsgebied groepsrisico

Buisleidingen

Uit de Notitie blijkt dat ten zuidoosten van het plangebied een buisleiding is gelegen waardoor gevaarlijke stoffen onder hoge druk (aardgas) worden vervoerd. Het plaatsgebonden risico daarvan is nul. De belemmeringenstrook van deze leiding bedraagt 4 m, maar ligt buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de desbetreffende leiding bedraagt 100 m en is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. Binnen het gebied zijn in de huidige situatie geen kwetsbare objecten aanwezig. Het is gelet op de aard van het risico ongewenst dat binnen het invloedsgebied nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Daarom is in de Regels binnen de bestemmingen (Groen, Verkeer, Water) geborgd dat binnen het invloedsgebied van de buisleiding geen kwetsbare objecten kunnen worden opgericht of gebruikt. Het groepsrisico blijft met het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd.

Tenslotte zijn ten westen van het plangebied Besluit externe veiligheid inrichtingen- inrichtingen gelegen. Daaraan zijn ook afstanden voor plaatsgebonden risico verbonden. In alle gevallen (risicobronnen) wordt aan de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied voldaan.

De effecten vanwege een calamiteit met (zeer) (licht) ontvlambaar gas kunnen zeer ingrijpend zijn. Daarom wordt op grond van het gemeentelijk beleid een veiligheidszone – transportroute en – buisleiding opgenomen gelijk aan 355 m vanwege het invloedsgebied vanwege Rijksweg A27 voor stofgroep GF3 (o.a. lpg) respectievelijk 100 m vanwege de 18" buisleiding (aardgas) buiten het plangebied. Binnen de veiligheidszone zijn nieuwe functies waar regelmatig minder zelfredzame personen (o.a. kinderen of zorgbehoeftigen, etc.) kunnen verblijven niet

toegestaan. De reden daarvan is dat het evacueren van deze groep van personen beperkt is. Bestaande functies zijn wel toegestaan. Het invloedsgebied vanwege vervoer van toxische stoffen (giftig) reikt tot ca. 880 m vanaf de Rijksweg A27. In het gebied zijn o.a. twee scholen gelegen. Daarvoor worden geen verdere beperkingen gesteld gelet op de bestaande situatie. Verwacht wordt dat in geval van een calamiteit middels tijdige risicocommunicatie naar de burgers de effecten tot een minimum kunnen worden beperkt.

Omdat met het plan geen nieuwe risicobronnen worden toegelaten en ook het aantal personen niet toeneemt treedt er geen wijziging vanwege het groepsrisico op.

Wel is van belang dat in het geval zich een calamiteit voordoet bij één van de risicobronnen de evacuatie van personen tijdig en goed kan verlopen en de voorbereiding op de rampenbestrijding voldoende is. In dat geval is een scenario met een explosie, brand of toxische wolk het meest realistisch. Uit de notitie blijkt dat het gebied voldoende ontsloten is om mensen te kunnen evacueren. Daarbij is goede risicocommunicatie van groot belang. De rampenbestrijding zal in het algemeen in de directe omgeving van de risicobron plaatsvinden. Het plan heeft daarop geen negatieve effecten.

Aan de adviezen wordt invulling gegeven als volgt:

De overige onderdelen van het advies kan aan worden voldaan. Gelet op het bovenstaande achten wij de veiligheidssituatie aanvaardbaar.

De conclusie is dat de herziening van het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor risicobedrijven, voldoet aan het wettelijk kader en gemeentelijk beleid, en dat het externe veiligheidsniveau niet zal verslechteren, maar aanvaardbaar blijft.

3.2.10 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 ook welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Aangezien voor een groot deel van het plangebied een beschermd stadsgezicht geldt, dient de Monumentencommissie hier wel bouwplannen te toetsen aan welstandseisen.

3.3 Nieuwe 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.

Onder 3.2.4. is aangegeven dat de huidige Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek uit 2004 verouderd is en actualisatie behoeft. Op basis hiervan zal geen medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen. Een uitzondering is gemaakt voor het perceel Vijfhuizen 7, waar een bedrijfsgebouw gepland is. Deze ontwikkeling wordt toegelicht in de als bijlage bij de toelichting gevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Vijfhuizen 7".

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 2020 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.

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

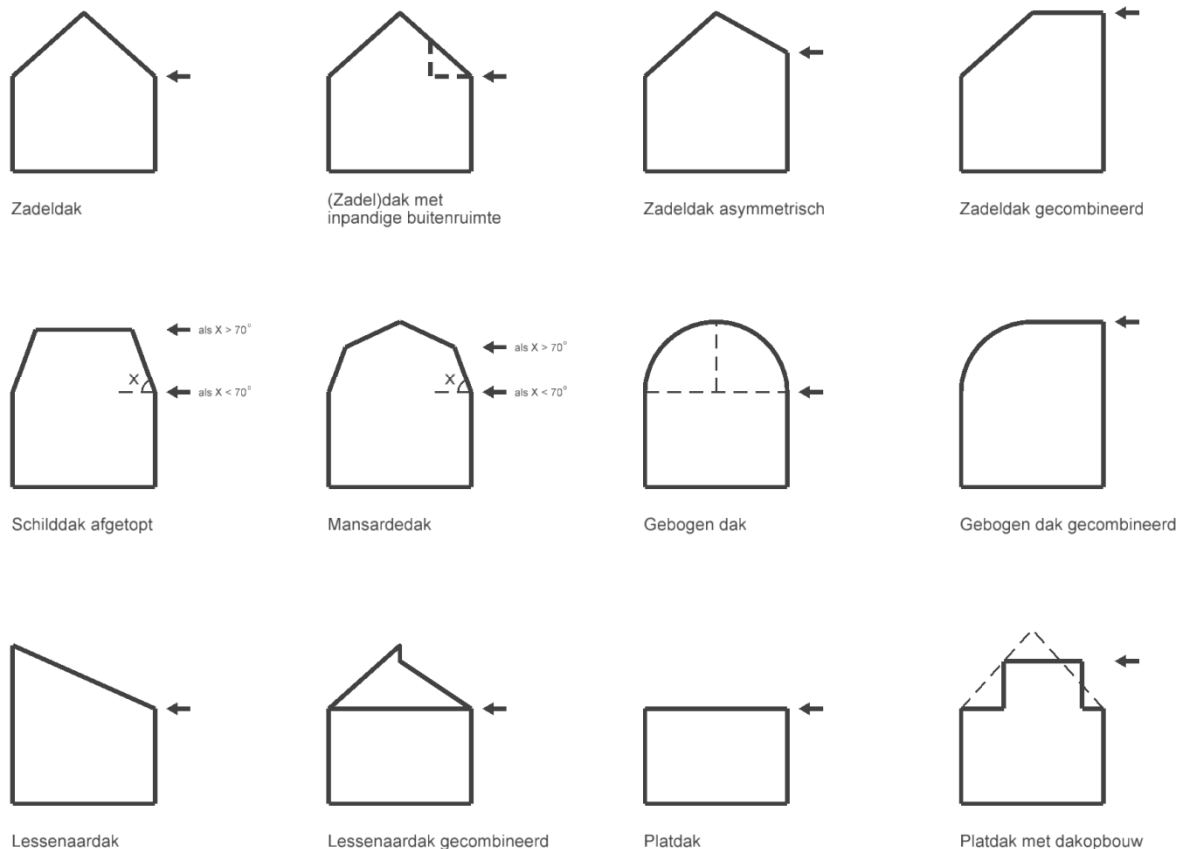
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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 druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

Dakvormen



Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding

aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

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

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, 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.

Gemengd-1

De tot 'Gemengd-1' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca in categorieën 1, 2 en 3, culturele en ontspannende voorzieningen en kantoren toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gebouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de voor het betreffend bouwperceel toegestane functies. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

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

Maatschappelijk

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

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.

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, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

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

bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Beschermd stadsgezicht

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

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Ook heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2019' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er 8 schriftelijke reacties binnen gekomen.

De reacties zijn verwerkt in de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Leijsenakkers 2019' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de genoemde commentaarnota zijn opgenomen.

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

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan "Leijsenakkers 2020" (de belangrijkste wijzigingen zijn genoemd):

- Een door het waterschap gedaan tekstvoorstel over de waterparagraaf wordt overgenomen.
- De plangrens van het noordoostelijk deel van het plangebied wordt aangepast en de regels over laad- en loskades komen te vervallen.
- Het bouwvlak voor een nieuwe bedrijfsloods op het perceel Vijfhuizen 7 wordt verkleind van 360 m² naar 250 m².
- Voor het kloostercomplex St. Catharinadal worden op enkele plaatsen de bouwvlakken aangepast en bouwhoogtes verruimd (en daarmee in overeenstemming gebracht met de huidige situatie).
- De toelichting van het bestemmingsplan zal op een aantal punten worden aangepast c.q. aangescherpt aan het provinciale beleid.
- Bij het pand Veerseweg 54 wordt de bestemming Verkeer aangepast naar de bestemming Groen.

Vervolgens zijn de volgende ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- Voor het perceel Monnikendreef 12a is de bestemming Bedrijf veranderd in de bestemming Wonen, omdat dit perceel inmiddels is verkocht als woning.
- Voor het perceel Hoogstraat 37 is de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.
- Op het perceel Veerseweg 100, waar het MEK (Stichting Milieu Educatie en Kinderboerderij) is gevestigd, mag de stal naast het bezoekerscentrum om (milieu)hygiënische redenen niet meer als stal gebruikt worden. Deze stal, met een oppervlakte van 100 m², moet nu elders op het perceel worden opgericht. Daartoe zijn de bouwmogelijkheden vergroot van 50 naar 150 m².

6.3 Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn -- zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Leijssenakkers 2020' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Notitie externe veiligheid bestemmingsplan Leijssenakkers 2020
- Standaard advies 2020 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
- Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Leijssenakkers 2019
- Ruimtelijke onderbouwing Vijfhuizen 7
- PM: Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Leijssenakkers 2020