

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosterhout 2022

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels

Bijlagen

1. Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosterhout 2022;
2. Akoestisch onderzoek Industrie lawaai (bijlage 2a en 2b);
3. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
4. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterhout 2022'

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum: 31 januari 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPbedrterr2022-VA01

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	4
HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied.....	8
2.1 Historische beschrijving	8
2.2 Ruimtelijke en functionele analyse bedrijventerrein Weststad - Statendam	9
2.3 Ruimtelijke en functionele analyse bedrijventerreinen Everdenberg, Everdenberg Oost en Vijf Eiken	17
HOOFDSTUK 3 Beleid	23
3.1 Bovengemeentelijk beleid.....	23
3.2 Provinciaal beleid.....	27
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	29
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	30
4.1 Leefomgeving	30
4.2 Groen	33
4.3 Water	35
4.4 Cultuur	37
4.5 Milieu	41
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	48
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	48
5.2 Handhaafbaarheid	53
5.3 Economische uitvoerbaarheid	53
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

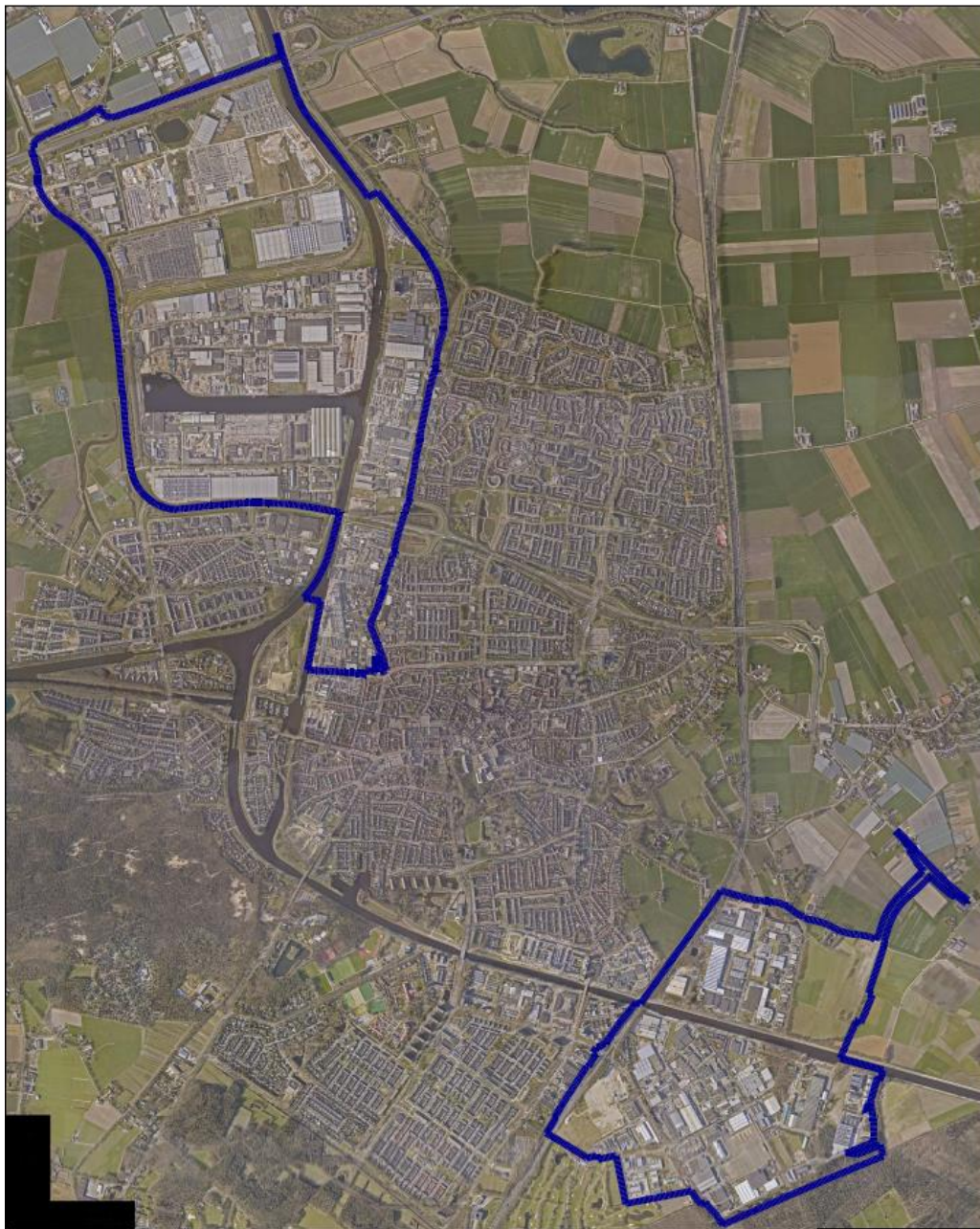
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden met regelmaat geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Zo blijft er sprake van het digitaal beschikbaar hebben van actuele, goed leesbare en hanteerbare bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente. Nieuwe inzichten en vernieuwd beleid van diverse overheden worden meegenomen in de actualisering. Het nieuwe bestemmingsplan fungeert als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast worden vergunde situaties meegenomen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied heeft betrekking op de bedrijventerreinen van de gemeente Oosterhout en omvat de bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3, Statendam, Vijf Eiken en Everdenberg (Oost). Hieronder is het plangebied met de twee deelgebieden aangeven.



Figuur 1 Luchtfoto met plangrens aangeduid (blauwe contour)

Weststad en Statendam

De bedrijventerreinen Weststad 1, 2, 3 en Statendam zijn gelegen aan de noordwestzijde van de stad Oosterhout. Het bedrijventerrein Weststad is gelegen ten westen van het Wilhelminakanaal en wordt begrensd door Rijksweg A59 aan de noordzijde, de Weststadweg / Industrieweg aan de westzijde en de Bovensteweg aan de zuidzijde. De bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3 kunnen getypeerd worden als een grootschalig bedrijventerrein voor middelzware en zware milieuhinderlijke bedrijven. De bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3 zijn in verschillende fases gerealiseerd en zal verder in het stuk worden aangemerkt als bedrijventerrein Weststad. Vanwege de uitstekende infrastructuur met een optimale bereikbaarheid is dit terrein bestemd voor de vestiging van vooral regionale en daarnaast ook plaatselijke bedrijven. Het bedrijventerrein Weststad heeft een oppervlakte van circa 350 ha.

Het bedrijventerrein Statendam is gelegen ten oosten van het Wilhelminakanaal en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Statendamweg en aan de zuidzijde door de Kanaalstraat. Vanwege de ligging nabij de woonwijken Dommelbergen en Strijen zijn hier enkel bedrijven tot maximaal milieucategorie 4 toegestaan. Om deze reden zullen zich hier enkel plaatselijke en in beperkte mate regionale bedrijven vestigen.

Everdenberg, Everdenberg Oost en Vijf Eiken

Het bedrijventerrein Everdenberg is gelegen ten zuidoosten van Oosterhout en ligt ten noorden van de het Wilhelminakanaal aan de overzijde van het bedrijventerrein Vijf Eiken. De plangrens ligt in het westen op de middenberm van de A27. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Bremstraat en de Heikantsestraat. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het Oude Heikantsepad. Het bedrijventerrein Everdenberg kan getypeerd worden als een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd en heeft een bruto oppervlakte van circa 53 hectare.

Direct ten oosten van Everdenberg ligt het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg Oost. Het plangebied is circa 20 hectare groot en betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Everdenberg te Oosterhout. Everdenberg Oost wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in verschillende milieucategorieën zich kunnen vestigen. De plangrens sluit in het westen aan op het bestaande bedrijventerrein en volgt in het zuiden de as van het Wilhelminakanaal. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Heikantsestraat. Aansluitend daaraan valt aan de noordzijde ook de ontsluitingsweg binnen het plangebied.

Het Bedrijventerrein Vijf Eiken is gelegen ten zuidoosten van Oosterhout, aan weerszijden van de Vijf Eikenweg. Aan de westzijde van het bedrijventerrein ligt de snelweg A27. Deze snelweg maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Aan de zuidelijke zijde, net buiten het plangebied, bevindt zich een golfterrein. Ten zuidoosten van het plangebied ligt Boswachterij Dorst. Het bedrijventerrein wordt getypeerd als een gemengd bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ca. 131 ha.

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.

bestemmingsplan	vaststelling
Bestemmingsplan bedrijventerrein Vijf Eiken	23-10-2012
Bedrijventerrein Weststad - Statendam	23-10-2012
Bedrijventerrein Everdenberg	25-06-2013
Herziening I, Bedrijventerrein Weststad-Statendam	16-09-2014
Bestemmingsplan Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden	08-08-2017
Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018	03-07-2018
Paraplu-herziening 1 Geluidzone Bedrijventerrein Weststad – Statendam westzijde	23 januari 2018
Bedrijventerrein Everdenberg Oost	21-05-2019

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 uitvoerbaarheid, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de vaststellingsprocedure beschreven.

HOOFDSTUK 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.



Figuur 2 Historische kaart Oosterhout ca. 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. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. 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. Het Slotjesveld 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. Ook werd in deze periode de A27 aangelegd, in de jaren '70 gevolgd door de A59. 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 met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdspannen.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door 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. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele analyse bedrijventerrein Weststad - Statendam

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het gedeelte Weststad 1 en 2 is vanaf begin jaren 70 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. Het gebied is ingericht als een grootschalig industrieterrein voor (middel)zware bedrijven. Het terrein heeft vooral een regionale, multimodale, maar daarnaast ook een lokale functie. Het terrein is uitstekend bereikbaar, zowel over de weg (via de A59 en A27), over het water en over het (goederen)spoor. Door de centrale ligging tussen Rotterdam en Antwerpen is het bedrijventerrein vooral in trek bij logistieke bedrijven. Centraal in het gebied is een insteekhaven gerealiseerd met een rechtstreekse aansluiting op het Wilhelminakanaal. Weststad 3 is vanaf 1998 gerealiseerd. Dit gedeelte is gesitueerd tussen industriegebied Weststad 1 en 2 en de noordelijk gelegen Rijksweg A59. Qua functie is dit terrein gelijk aan Weststad 1 en 2. Het totale bedrijventerrein Weststad is voornamelijk functioneel vormgegeven. De structuur is gericht op een goede ontsluiting en een optimaal productiemilieu.

Voor het gedeelte Weststad 1 en 2 zijn de zichtrelaties met de omgeving beperkt. Alleen aan de (zuid)zijde is er vanaf de hoger gelegen Bovensteweg een duidelijk zicht op het bedrijventerrein. Langs de Weststadweg zorgt een ecologische zone en een dubbele bomenrij voor een ruimtelijke scheiding met de omgeving. Aan de oostzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens van het gebied. Ook hier ontbreekt een duidelijke relatie met de omgeving, omdat de oevers van het kanaal nauwelijks toegankelijk of zichtbaar zijn.

Het jongere Weststad 3 heeft daarentegen wel een duidelijke relatie met de omgeving. Aan de noord- en westzijde van dit bedrijventerrein is een representatief front aanwezig, waarbij wordt ingespeeld op de aanwezige zichtrelaties vanaf zowel Rijksweg A59 als de Weststadweg. Ter hoogte van de rotonde Weststadweg / Stelvenseweg / Brieltjesweg is een zogenaamd facilitypoint gesitueerd, waar aan het bedrijventerrein gerelateerde functies als horeca, fitnesscentrum, een reclamemast e.d. zijn opgericht. Op de hoek van de Technologieweg en de Distributieweg staat een kantoorgebouw.

Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan het Wilhelminakanaal. Vanaf de overzijde van het kanaal (Statendamweg) is ruim zicht op de aanwezige grote bedrijven (en op de daar aangelegde laad- en loswal). Daarnaast zijn de zes aanwezige windturbines van verre zichtbaar. De ruimtelijke opzet van het terrein is eenvoudig. Alleen aan de westzijde vanaf de Weststadweg zijn twee ontsluitingen van dit bedrijventerrein aanwezig; één ter hoogte van de (bromtol-)rotonde Weststadweg / Stelvenseweg / Brieltjesweg en één ter hoogte van de Industrieweg (nabij de Bovensteweg). De parallel aan de Weststadweg lopende Industrieweg verbindt Weststad 1 en 2 met Weststad 3. De Energieweg, Koopvaardijweg, Logistiekweg en Technologieweg zorgen voor de hoofdontsluiting van het

bedrijventerrein. In het zuidelijk deel zorgt een aantal korte, veelal doodlopende straten voor een verdere ontsluiting. De Energieweg loopt ter hoogte van het kanaal onder de Bovensteweg door en sluit vervolgens aan op de Krombraak op het ten zuiden van de Bovensteweg gelegen bedrijventerrein De Wijsterd.

Op het meer centrale gedeelte vindt de verdere ontsluiting plaats via de parallel aan de Koopvaardijweg lopende Rederijweg en aan beide wegen verbonden korte (vaak ook doodlopende) straten. In het noordelijk deel is de Logistiekweg in zuidelijke richting aangesloten op de Industrieweg. In de noordwesthoek van het bedrijventerrein zijn enkele rondlopende wegen aanwezig. De interne openbare wegenstructuur is hier beperkt vanwege de aanwezigheid van omvangrijke bedrijfskavels.

Het bedrijventerrein is voor een aanzienlijk deel bezet door grote, in het noordelijk deel zelfs zeer omvangrijke, bedrijven op grote percelen. Een groot aantal bedrijven is direct gelegen, vaak via een overslagkade, aan de insteechaven en aan het Wilhelminakanaal. Daarnaast is een aantal bedrijven georiënteerd op het spoor. De kleinere bedrijven zijn vooral te vinden aan de zuidzijde van de Koopvaardijweg, de noordzijde van de Rederijweg, in de nabijheid van de Nijverheidsweg en in de noordwesthoek (nabij de bromtol-rotonde) van het gebied.

Het bedrijventerrein Weststad is op een eenvoudige wijze verkaveld in rechthoekige percelen. De kavelgroottes lopen uiteen. Over het algemeen zijn op het bedrijventerrein kavels van 2 tot 10 ha. aanwezig. Het noordelijk deel (Weststad 3) zijn enkele uitzonderingen met grotere kavels van ca. 60, 30 en tweemaal 15 ha. per bedrijf aanwezig. Ook aan de zuidzijde van het gebied (Weststad 1), direct grenzend aan de Bovensteweg, is een kavel van ca. 15 ha. aanwezig. Langs de Koopvaardijweg, Rederijweg en in de noordwesthoek van het gebied zijn middelgrote en kleinere bedrijven te vinden met een kavelgrootte tussen 2.000 m² en 1,5 ha. Ook bevinden zich op dit deel van het gebied meerdere bedrijven voor transport en logistiek op kavels soms tot ca. 5 ha. of meer. Tenslotte zijn in de omgeving van de Nijverheidsweg kleinere bedrijven te vinden op kleinere kavels van 0,1 ha. tot 1 ha.

De bebouwing in het oudere deel van het bedrijventerrein Weststad (Weststad 1 en 2) bestaat over het algemeen uit rechthoekige damwandloodsen. Deze kunnen zowel voorzien zijn van een plat dak als van kappen. De hoogte van de bebouwing op de kleine kavels bedraagt maximaal ca. 8 meter. Op de grotere kavels loopt de bebouwingshoogte uiteen van 8 tot 12 meter, met uitschieters naar ca. 16 meter. Hierbij is het opvallend, dat vooral de recent gebouwde loodsen een grotere hoogte kennen dan de oudere loodsen. Op diverse terreinen zijn ook hogere bouwwerken, als silo's en kranen, aanwezig. Deze hebben hoogten tot ca. 30 meter. Kantoordelen zijn veelal voor de loodsen gebouwd aan de zijde van de openbare weg en hebben een hoogte van 1 tot 3 bouwlagen. Zij zijn in oppervlakte en in het ruimtelijke beeld ondergeschikt aan de bedrijfsloodsen. In het noordelijk deel (Weststad 3) wordt voor de eerstelijnsbebouwing langs Rijksweg A59 en de Weststadweg voorzien in een representatief front.

Aan de kwalitatieve uitstraling van deze bebouwing worden, gelet op de aanwezige zichtlocatie, hoge eisen gesteld. Dit heeft er in geresulteerd, dat aan deze zijde van de percelen het showroom- en/of kantoorgedeelte van de bedrijven is gebouwd. De bedrijfsbebouwing zelf is hier meer uit het zicht gerealiseerd. De bebouwing op de zichtlocaties hebben een maximale hoogte van 10 meter, met uitzondering van het perceelsdeel ter hoogte van de zandwinplas, waar 20 meter hoogte is toegestaan. Het kantoorgebouw op de hoek van de Technologieweg / Distributieweg kent een bouwhoogte van 32 meter. De meest noordelijke gesitueerde, zeer omvangrijke percelen zijn nog slechts beperkt volgebouwd. Ter plaatse zijn meerdere gebouwen, met plat dak, met een totaaloppervlakte van enkele hectaren en is aan de snelweg- en kanaalzijde een grote open opslag aanwezig. Ook bevindt zich hier een laad- en losfaciliteit. De bebouwing is ca. 20 meter hoog; op basis van het geldende bestemmingsplan is maximaal 30 meter toegestaan. Ook zijn hier 6 windturbines gesitueerd met een hoogte van 100 meter. Het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein Weststad varieert, mede doordat aan de noordzijde enkele zeer omvangrijke kavels met een verhoudingsgewijs (nog) beperkte bebouwing aanwezig zijn. Ook vinden op vele kavels opslagactiviteiten in de buitenlucht plaats. Het bebouwingspercentage is over het algemeen zodanig, dat nagenoeg alle verkeersbewegingen, het laden en lossen en het parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden. Alleen bij de kleinere bedrijven rondom de Nijverheidsweg wordt ook de openbare weg hiervoor gebruikt. De minimaal aan te houden rooilijn voor de bebouwing ligt in het algemeen op 5 meter uit de grens met het openbaar gebied.

Meerdere bedrijven houden een grotere afstand aan, waardoor er aan de voorzijde van die kavels voldoende ruimte voor representatieve inrichting, verkeersbewegingen of parkeren is.

Het bedrijventerrein Statendam is gelegen aan de oostzijde van het Wilhelminakanaal tussen dit kanaal en de Statendamweg. De Statendamweg is één van de hoofdinvalswegen voor de stad en vormt de hoofdontsluiting voor dit bedrijventerrein. Door middel van een aantal verschillende ontsluitingen wordt het bedrijventerrein vanaf de Statendamweg ontsloten. In het noordelijk deel sluiten de wegen Gooikensdam, Damweg en Vaartweg aan op de Statendamweg. Aan de zuidzijde zijn dit de Havenweg, Elschot en Kanaalstraat. Aan deze interne wegen bevinden zich diverse (vaak doodlopende) straten. De Bovensteweg vormt de enige ontsluiting van het bedrijventerrein met de westzijde van het Wilhelminakanaal. Door het talud van deze weg wordt het bedrijventerrein in een noordelijk en zuidelijk deel gesplitst. Voor het gedeelte direct ten noorden van de Bovensteweg op het perceel Statendamweg 65, is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden, waarmee de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw mogelijk is gemaakt. In dit gebouw is voorzien in een bioscoop, een fitnesscentrum en een supermarkt. Deze ontwikkeling heeft nog niet plaatsgevonden en de gronden ter plaatse zijn braakliggend. Een deel van het oorspronkelijk aanwezige beton- en kunststoffenbedrijf is inmiddels naar bedrijventerrein Weststad verplaatst en heeft deels plaats gemaakt voor een meer kleinschalige bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Het gedeelte langs de Statendamweg is als een representatieve zone aangewezen. De bedrijven hebben een gezicht naar de Statendamweg. Buiten het te herontwikkelen gebied bevinden zich enkele kleinere bedrijven op dit noordelijk deel van dat bedrijventerrein.

Op het terreingedeelte ten zuiden van de Bovensteweg is een aantal grotere bedrijven aanwezig, in het bijzonder aan de zijde van het Wilhelminakanaal. Zo bevinden zich hier meerdere zware betonbedrijven (zelfs tot en met milieucategorie 5). Vele van de aanwezige bedrijven maken gebruik van een laad- en losfaciliteit aan dat kanaal. Tussen deze grote bedrijven en de Statendamweg is een gebied gelegen, waar kleinere bedrijven en een enkel kantoorgebouw (Elschot 30) zijn gesitueerd en zijn gelegen aan Havenweg en Elschot. De bedrijven aan de Elschot, wat een parallelweg is van de Statendamweg, hebben hierbij een duidelijk gezicht naar de Statendamweg.

Rondom de kruising Havenweg / Elschot ligt een zone met meerdere kleine bedrijven, waarbij in veel van de situaties ook een bedrijfswoning aanwezig is. In een aantal situaties zijn er ook burgerwoningen, dus niet gekoppeld aan een aanwezig bedrijf, aanwezig. Deze (bedrijfs)woningen hebben over het algemeen een traditionele vormgeving en staan aan de straatzijde. Mede om deze reden heeft dit gebied een kleinschalige uitstraling. De woningen Havenweg 88 t/m 98 grenzen met de achterperceelsgrenzen aan de Statendamweg. Hierbij staat de bedrijfsbebouwing, als ook de bijgebouwen bij de woningen, direct op de perceelsgrens aan de zijde van de Statendamweg. Door middel van een groenstrook wordt de bebouwing van de weg gescheiden.

Geheel in het noorden van het bedrijventerrein Statendam, ten noorden van de watergang bij de Gooikensdam en tussen het kanaal en de Statendamweg, ligt een gebied met diverse kleinschalige functies. Deze functies zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Statendamweg vanwege een aanwezige groensingel.

Bij het bedrijventerrein Statendam zijn aan de zijde van het Wilhelminakanaal grote bedrijven op grote kavels aanwezig. De kavelgroottes variëren hier van ca. 20.000 m² tot 70.000 m². Bovendien is op een groter kavel, van meer dan 10 hectare, het bedrijf Koninklijke H.H. Martens & Zn gevestigd. Dit bedrijf wordt in de toekomst geheel verplaatst naar Weststad, waarna herontwikkeling van die kavel in kleinere bedrijfspercelen kan plaats vinden voor bedrijven in een lagere milieucategorie. Aan de Gooikensdam, Vaartweg en Damweg zijn aan de zijde van de Statendamweg ook kleinere bedrijven gevestigd op kavels van ca. 3.000m² tot 15.000 m². Tussen de Havenweg en de Elschot zijn middelgrote kavels van ca. 2.500 m² tot 7.500 m² te vinden. Langs het zuidelijk deel van de Havenweg bedragen de kavelgroottes tussen de 1.000 m² en 5.000 m². Ook hier is sprake van een eenvoudige verkaveling in rechthoekige percelen.

De bebouwing op het bedrijventerrein Statendam bestaat over het algemeen uit rechthoekige damwandloodsen. Deze kunnen zowel voorzien zijn van een plat dak als van kappen. De hoogte van de bebouwing op de kleine kavels bedraagt maximaal ca. 8 meter. Op de grotere kavels loopt de

bebouwingshoogte uiteen van 8 tot 12 meter met uitschieters naar ca. 16 meter. Hierbij is het opvallend, dat vooral de recent gebouwde loodsen een grotere hoogte kennen dan de oudere loodsen. Op diverse terreinen zijn ook hogere bouwwerken, als silo's en kranen, aanwezig. Deze hebben hoogten tot ca. 30 meter. Een opvallend element vormt de bebouwing van de mengvoederfabriek op het perceel Gooikensdam 10, waar bebouwing met een bouwhoogte van ruim 40 meter aanwezig is. Kantoordeuren en showrooms zijn veelal voor de loodsen gebouwd aan de zijde van de openbare weg en hebben een hoogte van 1 tot 3 bouwlagen. Zij zijn in oppervlakte en in het ruimtelijke beeld ondergeschikt aan de bedrijfsloodsen.

Langs de Statendamweg, voor het gedeelte gelegen direct ten noorden van de Bovensteweg, is een representatieve zone aanwezig. Hier worden hoge eisen gesteld aan de kwalitatieve uitstraling van de bebouwing, gelet op de aanwezige zichtlocatie vanaf de Statendamweg. Dit heeft er in geresulteerd, dat aan deze zijde van de percelen het showroom- en/of kantoorgedeelte van de bedrijven zijn gebouwd. Ook is in deze strook een brandweerkazerne, een benzineverkooppunt en een tuincentrum gerealiseerd. Voorts is de realisering van een leisurecentre op een locatie nabij de Bovensteweg gepland.

De bebouwing op de kavels direct gelegen aan de Statendamweg ten noorden van de Bovensteweg, hebben een maximale hoogte van 15 meter; de kavels aan de zijde van het Wilhelminakanaal ca. 30 meter. De bouwhoogte van bebouwing op de gronden ter plaatse van de Statendamweg 65 (leisurecentre) zal maximaal 18 meter bedragen, terwijl een te plaatsen reclamemast maximaal 35 meter hoog mag zijn. In het gebied ten zuiden van de Bovensteweg is, gezien de ligging nabij woonbebouwing, een lagere bouwhoogte toegestaan. Hier varieert de bouwhoogte van 10 tot 12 meter. Een uitzondering hierop is het perceel gelegen direct ten zuiden van de Bovensteweg, waar het aanwezige betonbedrijf bebouwing tot maximaal 20 meter kan oprichten.

Het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein Statendam voor een aantal grotere bedrijven langs het Wilhelminakanaal varieert van 5% tot 20%. Op deze percelen vindt aan de waterkant veel open opslag plaats. De overige bedrijven op de middelgrote en kleinere percelen hebben bebouwingspercentages van ca. 40% tot 60%. Dit bebouwingspercentage is zodanig, dat nagenoeg alle verkeersbewegingen, het laden en lossen en het parkeren op eigen terrein kan plaats vinden. Evenwel wordt bij percelen aan de Havenweg en de Vaartweg ook de openbare weg hiervoor gebruikt.

De minimaal aan te houden rooilijn voor de bebouwing ligt op 5 meter uit de grens met het openbaar gebied. Meerdere bedrijven houden een grotere afstand aan, waardoor er aan de voorzijde van die kavels voldoende ruimte voor representatieve inrichting, verkeersbewegingen of parkeren is. Bij een deel van de aangewezen representatieve zone wordt een bredere rooilijn aangehouden van ca. 8 meter.

Er zijn echter ook loodsen op kortere afstand of zelfs in de perceelsgrens gebouwd. Veelal gaat het hier om loodsen op achterzijden van bedrijfspercelen, soms ook direct grenzend aan het openbaar gebied. In veel situaties worden die loodsen door groenstroken met opgaande beplanting onttrokken aan het zicht vanaf de Statendamweg. Binnen het bedrijventerrein aanwezige woningen bestaan over het algemeen uit 1 bouwlaag. Deels zijn deze voorzien van een (forse) kap en deels van een plat dak.

2.2.2 Groen- en waterstructuren

In het plangebied bevindt zich aan de noordzijde, direct grenzend aan Rijksweg A59, alsmede aan de westzijde (langs de Weststadweg) een ecologische verbindingszone. Deze strook loopt evenwijdig aan Rijksweg A59, gaat via de berm van de Brieltjesweg in zuidelijke richting naar de oostelijke brede berm van de Weststadweg. Hier sluit deze ecologische verbindingszone aan op de ecologische zone tussen de Weststadweg en de Industrieweg. Vanaf hier sluit de zone aan op de ecologische verbindingszone aan de westzijde van de Contreie en vervolgt het de weg naar het Markkanaal. Door middel van deze ecologische verbindingszone wordt de Biesbosch met de Vrachelse Heide verbonden. Ook biedt deze ecologische verbindingszone een landschappelijke inpassing en een natuurlijk tegenwicht van dit grootschalige bedrijventerrein. Langs Rijksweg A59 en het noordelijke deel van de Weststadweg bestaat de ecologische verbindingszone voornamelijk uit gras en laagblijvende beplanting. Naast het zuidelijk deel van de Weststadweg is in deze ecologische zone ingeplant met hoogopgaande beplanting in brede groene bermen. In de ecologische verbindingszone zijn geen kwetsbare en

verstoringsgevoelige natuurwaarden aanwezig. De aanwezige natuurwaarden zijn dan ook niet gevoelig voor verkeer, verkeersbewegingen, licht- en geluidhinder.

Het bedrijventerrein Weststad kent verder geen op zich zelf staande groen- of waterstructuur. Het overige aanwezige groen is gekoppeld aan de wegeninfrastructuur en aan het kanaal. Op het bedrijventerrein zelf zijn de meeste wegprofielen dermate breed, dat er voldoende ruimte overblijft voor groene bermen. Hierbij hebben deze bermen vaak ook een waterbergende functie. In het zuidelijk deel zijn de bomen in de bermen volwassen en zorgen dan ook voor een rustig, groen beeld. De oevers en de dijk langs het Wilhelminakanaal zijn in dit gebied bijna nergens openbaar toegankelijk, zodat deze elementen nauwelijks een rol spelen in het ruimtelijk beeld.

Het water in het gebied bestaat uit het Wilhelminakanaal, de insteekhaven en een direct aan Rijksweg A59 gelegen plas. Zowel aan het Wilhelminakanaal als aan de insteekhaven is een groot aantal voorzieningen (loswallen, steigers, kranen e.d.) voor het laden en lossen van schepen aanwezig. Langs de aanwezige wegen en spoorlijn zijn watergangen en greppels aanwezig voor de afwatering van de infrastructuur. In het noordelijk deel (langs de Logistiekweg) doorsnijdt een hoofdwatgang het gebied van west naar oost en voert het water via een gemaal af naar het Wilhelminakanaal. Deze watgang vormt de ontwatering van het gehele gebied van de Houtse polders (incl. de landbouwgebieden ten westen en noorden van het industriegebied). Een bijzonder element vormt een waterplas in het noorden van het gebied, gelegen direct tegen de Rijksweg A59 en ontstaan als gevolg van een vroegere zandwinning. Deze plas heeft een oppervlakte van ca. 4 ha., en wordt aan de west- en zuidzijde omzoomd door opgaande beplanting. Deze plas staat in rechtstreekse verbinding met de aanwezige hoofdwatgang langs de Logistiekweg.

Het bedrijventerrein Statendam kent eveneens geen op zich zelf staande groen- of waterstructuur. Het aanwezige groen is in het bijzonder gesitueerd in de bermen langs de Statendamweg en ter hoogte van de Bovensteweg. Delen van het bedrijventerrein zijn door bomenrijen aan het zicht vanaf de weg onttrokken, waardoor het geheel een enigszins groene aanblik biedt. Het meest noordelijke gebied, met de variëteit aan functies, wordt nagenoeg geheel aan het zicht onttrokken vanwege de aanwezige beplanting. Hierdoor wordt het zicht op de bedrijvigheid verzacht. Tevens is het de bedoeling, dat in de bermen van de op het terrein zelf aanwezige wegen groenaanplant plaats vindt. Dit groen is nu op vele situaties nog niet aanwezig. Hierdoor vinden in sommige situaties bedrijfsactiviteiten plaats in die bermen.

Watergangen zijn in het bijzonder aanwezig langs het grootste deel van de Statendamweg. Ook ligt ten noorden van de bedrijven op de percelen Gooikensdam 14 – 44 een brede watgang, die met een gemaal aansluit op het Wilhelminakanaal. Deze watergangen hebben een belangrijke waterbergende functie.

De oevers en de dijk langs het Wilhelminakanaal zijn bijna nergens openbaar toegankelijk, zodat deze elementen nauwelijks een rol spelen in het ruimtelijk beeld. Aan het Wilhelminakanaal zijn meerdere voorzieningen (loswallen, steigers, kranen e.d.) voor het laden en lossen van schepen aanwezig. Zowel op het bedrijventerrein Weststad als Statendam komen geen monumentale bomen voor.

2.2.3 Verkeerstructuren

Wegverbinding

De gemeente Oosterhout ligt aan een knooppunt van autosnelwegen (A27 en A59) en ligt in het hart van een regio die doorkruist wordt door internationale transportroutes zoals de A16 (noord – zuid) en de A58 (oost – west). Naast de autosnelwegen is Oosterhout eveneens via een tweetal provinciale wegen ontsloten: de N629 (Ekelstraat / Heistraat) en de N631 (Vijf Eikenweg). Door Dorst loopt verder nog de N282 (Rijksweg) die vooral een functie heeft voor het verkeer tussen Breda en Tilburg en in de praktijk vaak als alternatief voor de A58 wordt gebruikt. De gemeente Oosterhout heeft diverse aansluitingen op de A27 en A59 waarmee de stad en de bedrijventerreinen zijn ontsloten. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn: de Bovensteweg, de Weststadweg, de Statendamweg en de Europaweg / Vijf Eikenweg.

Het bedrijventerrein Weststad is door de ligging naast het Wilhelminakanaal alleen aan de westzijde ontsloten. Het bedrijventerrein heeft twee ontsluitingen op de Weststadweg en heeft hierdoor een

aansluiting op het snelwegennetwerk en het onderliggende wegennetwerk. De directe aansluiting op de A59 vindt via de (bromtol-)rotonde plaats, terwijl de A27 via de Bovensteweg kan worden bereikt. Het bedrijventerrein heeft een eenvoudige wegenstructuur, met brede wegen en aan weerszijden ervan ruimte voor groene bermen.

Het bedrijventerrein Statendam is door de ligging naast het Wilhelminakanaal, aan de oostkant ontsloten op de Statendamweg. De Statendamweg kent een breed profiel met voor een groot deel gescheiden rijbanen met een groene middenberm. Vanaf de Statendamweg is er in noordelijke richting een directe aansluiting op de A59 (afslag 33 Oosterhout). In zuidelijke richting is er een directe aansluiting op de stad Oosterhout. De Bovensteweg vormt de belangrijkste oost-westverbinding in Oosterhout en zorgt in oostelijke richting voor de aansluiting van de Statendamweg op Rijksweg A27 bij aansluiting 19 Oosterhout / Dongen. In westelijke richting is er ook, via de Weststadweg, een aansluiting op Rijksweg A59 bij aansluiting 32 Made. Het bedrijventerrein zelf kent een eenvoudige interne wegenstructuur bestaande uit (doodlopende) industriestraten met een brede rijbaan en brede bermen aan weerszijden.

Waterverbinding

Dwars door Oosterhout loopt het Wilhelminakanaal. Via het Wilhelminakanaal staat Oosterhout en de bedrijventerreinen in verbinding met de havens van Antwerpen en Rotterdam en de binnenvaartterminals in (o.a.) Tilburg en Waalwijk. Oosterhout beschikt over twee openbare laad- en loskades (Weststad en op Vijf Eiken). Daarnaast zijn er nog diverse bedrijven, vooral op Weststad, die over eigen laad- en loskades aan het Wilhelminakanaal beschikken. Het Wilhelminakanaal heeft ter hoogte van de Zwaaihoek een aftakking richting Breda (het Markkanaal). Het Markkanaal heeft meer een recreatieve dan een economische functie.

Spoorverbinding

Oosterhout heeft geen treinstation, maar het bedrijventerrein Weststad is ontsloten via een doorlopend goederenspoorlijn (niet geëlektrificeerd). Deze spoorlijn sluit in noordelijke richting bij station Lage Zwaluwe aan op de spoorlijn Breda – Rotterdam. Vanuit het noorden loopt het spoor in zuidelijke richting, evenwijdig en direct langs het Wilhelminakanaal, oostelijk van het industriegebied. Tussen het gedeelte Weststad 3 en Weststad 2 buigt de spoorlijn af in westelijke richting, langs de Industrieweg. Waarna deze naar het zuiden afbuigt en ten westen van het plangebied, evenwijdig aan de Industrieweg. Aan de Industrieweg is een algemeen laad- en losperron (eigendom van Prorail), alsmede een klein rangeerterrein aanwezig. Vanaf hier vertakt de spoorlijn zich in drie korte, doodlopende tracés. Eén tracé langs de Rederijweg, één langs de Energieweg en één langs de Bovensteweg. Meerdere bedrijven in Weststad maken gebruik van deze spoorverbinding en sommigen bedrijven hebben een eigen laad- en losvoorziening aan het spoor. Het spoor langs de Rederijweg is buiten werking gesteld voor treinen en wordt te zijner tijd gesaneerd. Langs de Industrieweg, waar 2 sporen lopen, wordt 1 spoor gesaneerd. Het voornemen is deze daarna als groen, wadi's of deels parkeren in te richten.

Parkeren

Het laden en lossen, de expeditie en het parkeren vindt plaats op eigen terrein van de bedrijven. Het openbaar gebied moet vrij blijven van geparkeerde auto's en van laad- en losactiviteiten. Hierdoor is de bereikbaarheid van de aanwezige bedrijven gewaarborgd en wordt de wegsituatie overzichtelijker en dus veiliger. In het bijzonder is die veiligheid in het geding bij de aanwezige spoorwegovergangen. Een uitzondering op dit parkeerbeleid vormt het gebiedsdeel in de omgeving van de Nijverheidsweg, waar meerdere kleinere bedrijven zijn gevestigd. Hier is parkeergelegenheid in het openbaar gebied in de bermen van de wegen aangelegd. Ter plaatse van de Rederijweg zijn verschillende vrachtwagenparkeerplaatsen ingericht. Op het bedrijventerrein Statendam vinden aan de Havenweg, Vaartweg en enkele andere straten laad-, losactiviteiten en parkeerfaciliteiten plaats.

Langzaam verkeer

Binnen Oosterhout zijn veel wegen die belangrijk zijn voor de afwikkeling van autoverkeer eveneens belangrijk voor het langzaam verkeer, zo geldt dit ook voor de bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Weststad wordt voor het langzaamverkeer parallel aan de Bovensteweg en de Weststadweg door middel van een vrij liggend fietspad ontsloten. Dit fietspad ligt ingeklemd tussen Weststadweg aan de oostzijde en Logistiekweg/Distributieweg aan de westzijde en is de primaire fietsontsluiting van het

bedrijventerrein met de rest van de stad. Vanaf dit fietspad loopt een vrij liggend fietspad aan de Technologieweg en logistiekweg verder het bedrijventerrein in en ontsluit hiermee het noordelijk deel van het bedrijventerrein. In het zuidelijk deel (Weststad 1 en 2) zijn geen vrij liggende fietspaden aanwezig en dienen fietsers van de bestaande wegen gebruik te maken. Het bedrijventerrein Statendam wordt langs de Statendamweg door middel van een vrijliggend fietspad ontsloten. Dit fietspad eindigt bij de Gooikensdam, hierdoor zijn de noordelijk gelegen bedrijven niet per fiets bereikbaar. Op het bedrijventerrein zelf zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig en dienen fietsers van de bestaande wegen gebruik te maken.

Openbaar vervoer

Oosterhout heeft geen treinstation en is voor het openbaar vervoer afhankelijk van busvervoer. De belangrijkste ov drager is het HOV (Bravodirect) die zorg draagt voor een snelle verbinding tussen het busstation Oosterhout en het NS station Breda. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein Weststad is slecht. Het noordelijk deel (Weststad III) is alleen door middel van een buurtbus (Lijn 224 Drimmelen Haven-Oosthout busstation) ontsloten, waarbij slechts twee halten aan de Technologieweg en Logistiekweg worden aangedaan. Voor het zuidelijke deel (Weststad II) ontbreekt een OV ontsluiting. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan het Goorke ten zuiden van de Bovensteweg (Lijn 325/328). De bereikbaarheid van het bedrijventerrein Statendam met het openbaar vervoer is eveneens slecht. Er is geen enkele rechtstreekse busverbinding naar dit bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde halte voor het noordelijk deel is gelegen aan de Hoofseweg (lijn 325) en ligt op circa 500 meter afstand van de Statendamweg. De dichtstbijzijnde halte voor het zuidelijke deel is gelegen aan de Strijenstraat, ook deze halte ligt op een afstand van circa 500 meter tot het plangebied.

2.2.4 Functionele structuur

Bedrijven

Het bedrijventerrein Weststad is ingericht als een grootschalig, vooral regionaal georiënteerd industriegebied voor (middel)zware milieuhinderlijke bedrijven. Hier kunnen op grote delen van het terrein naast bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 ook bedrijven in milieucategorie 5 en geluidzoneplichtige bedrijven terecht. Hier zijn veel productiebedrijven te vinden, vooral in de beton- en staalsector, alsmede zijn hier diverse grote logistieke bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein Statendam is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Niettemin bevinden zich hier van oudsher enige bedrijven in de zwaardere milieucategorieën, zoals enkele betonbedrijven. Eén van deze bedrijven, het Koninklijke H.H. Martens & Zn, wordt op termijn verplaatst naar de noordzijde van Weststad. Voor de overige zware bedrijven (milieucategorieën 4 en 5) zijn geen concrete plannen tot verplaatsing.

Wonen

(Bedrijfs)woningen komen niet voor op het bedrijventerrein Weststad en zijn in de regel ook niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormt de bestaande planologische mogelijkheid om onder voorwaarden twee dienstwoningen te realiseren binnen een gebouwencomplex (in samenhang met een bedrijfskantoor). In het voorliggende bestemmingsplan is dit planologisch recht onder dezelfde voorwaarde opgenomen.

Op het bedrijventerrein Statendam, in het bijzonder in het gedeelte ten zuiden van de Bovensteweg, bevinden zich onder meer aan de Havenweg een dertiental woningen. Dit betreffen enerzijds bedrijfswoningen, maar ook enkele woningen, waaraan geen bedrijf gekoppeld is. Vanwege de ligging op het bedrijventerrein worden alle woningen, ook die niet gekoppeld zijn aan een bedrijf, bestempeld als bedrijfswoning. Ten noorden van de Bovensteweg bevinden zich ook nog enkele (voormalige) bedrijfswoningen aan de Vaartweg en op het perceel Statendamweg 105. Tenslotte bevindt zich op het perceel Statendamweg 123, geheel in het noorden van het plangebied, een woonwagenstandplaats voor maximaal drie woonwagens met bijbehorende bedrijven. Ook deze woningen worden beschouwd als bedrijfswoningen.

Overige functies

Naast de gevestigde bedrijven, die passen in de gewone bedrijvenbestemming, zijn er ook de volgende bijzondere bedrijfsfuncties op deze bedrijventerreinen aanwezig:

- een tankstation met LPG ,ten noorden van de A59;

- een grote reclamemast, het perceel ten noorden van Innovatiepark 7;
- een fast-food wegrestaurant, Innovatiepark 5;
- een fitnesscentrum, Innovatiepark 7;
- een horecagelegenheid, Innovatiepark 1;
- een kinderdagverblijf, Innovatiepark 1;
- een tankstation zonder LPG en met aardgasaflevering (CNG), Innovatiepark 3;
- een kantoorgebouw, Distributieweg 15;
- zes windturbines op het terrein van Martens, IKEA en De Graaf Logistics;

Ook op het bedrijventerrein Statendam zijn meerdere bijzondere bedrijfsfuncties aanwezig. Een belangrijk deel van deze afwijkende bedrijfsfuncties zijn gesitueerd in de aangewezen representatieve zone aan en op meerdere zichtlocaties vanaf de Statendamweg. De volgende overige functies zijn aanwezig:

- een dierenpension (Statendamweg 119);
- twee hondensport verenigingen (Statendamweg 97 en 99);
- een inrichting voor de stadsverwarming (Statendamweg 101);
- een onbemand tankstation zonder LPG (Damweg 3);
- een tankstation met carwash (Kanaalstraat 22);
- een tuincentrum (Damweg 7);
- een brandweerkazerne (Vaartweg 2);
- een ambulancepost (Vaartweg 8G);
- een zelfstandig kantoor (Elschot 30);
- een scooterwinkel (Vaartweg 11);
- de gemeentelijke milieustraat (Wilhelminakanaal Oost 7).

Ook bevinden zich hier meerdere garagebedrijven, al dan niet met een showroom, alsmede handelsbedrijven in automaterialen en banden.

Technische infrastructuur

In (de directe omgeving van) het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Dit betreft o.a. diverse olie- en gasleidingen en een hoogspanningsverbinding. In paragraaf 4.2.5 Externe veiligheid wordt verder ingegaan op de ligging en bescherming van deze technische infrastructurele voorzieningen binnen het plangebied.

2.3 Ruimtelijke en functionele analyse bedrijventerreinen Everdenberg, Everdenberg Oost en Vijf Eiken

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein Everdenberg wordt aan de zuid- en westzijde scherp begrensd door het Wilhelminakanaal en de A27. Ontsluiting vindt plaats via de wegen Wilhelminakanaal Noord en de Everdenberg. Het bedrijventerrein is in drie deelgebieden te onderscheiden: het gedeelte tussen de A27 en de weg Everdenberg, het gedeelte binnen de ontsluitingslus en de bedrijfskavels ten noorden en oosten van deze lus. Het westelijk deel bestaat uit grootschalige bedrijfsbebouwing, waarbij het terrein grotendeels groen is ingericht. Op het zuidoostelijk deel, gelegen aan de Wilhelminakanaal Noord / Everdenberg staan enkele bedrijfsverzamelgebouwen en staan kleinschalige bedrijfsloodsen. Op het centrale deel van Everdenberg, binnen de ontsluitingslus, zijn de middelgrote bedrijfskavels gesitueerd met een oppervlakte tussen de 0,5 en 2 hectare. Op de kavels is een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen gesitueerd, met een bouwhoogte tot ca. 12 meter. De percelen worden ontsloten vanaf de Everdenberg. Op dit gedeelte van het bedrijventerrein bevindt zich nog een enkel braakliggend kavel. Langs de noordelijke en oostelijke rand van het bedrijventerrein liggen kleinere kavels, met een oppervlakte tot 0,5 ha. De hoogte van de bebouwing bedraagt in deze zone maximaal 7 meter, waardoor sprake is van een geleidelijke overgang van de hogere bebouwing in het westelijke en centrale deel van Everdenberg naar het buitengebied. In veel gevallen is op de achterzijde van het perceel een bedrijfshal gesitueerd, met aan de voorzijde daarvan de bij het bedrijf behorende kantoorruimte in één of twee bouwlagen. De gebouwen staan aan weerszijden op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. In combinatie met de beperkte schaal van de bebouwing is hierdoor sprake van een kleinere bebouwingskorrel dan op het overige deel van het bedrijventerrein.

Bedrijventerrein Everdenberg Oost is een nieuw bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Everdenberg Oost is 20 hectare groot, waarvan 18 hectare netto uitgeefbaar. Ook bevat de het plangebied enkele (bestaande) woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Everdenberg Oost wordt een modern gemengd bedrijventerrein, geschikt voor zowel de wat kleinere als grotere bedrijven. Omdat op Everdenberg Oost ruimte wordt geboden aan bedrijven van verschillende omvang, is in de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein niet uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling of indeling van het bedrijventerrein. In plaats daarvan zijn slechts kaders op hoofdlijnen gegeven waarbinnen Everdenberg Oost kan worden ontwikkeld. In het bestemmingsplan zijn een aantal randvoorwaarden vastgelegd met betrekking tot hoogte en kwaliteit zodat de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de langere termijn gewaarborgd wordt. Hierbij is met name van belang hoe de randen van het bedrijventerrein worden vormgegeven; de wegenstructuur wordt maar deels vastgelegd en de verkaveling binnen het bedrijventerrein is niet vastgelegd. Hierdoor is het mogelijk om een groot deel van de gronden op Everdenberg Oost uit te geven aan enkele grootschalig bedrijven (maximaal 5 ha), maar blijft het ook mogelijk om het bedrijventerrein op te delen in verschillende kleinere bedrijfskavels, gescheiden door ontsluitingswegen.

Het bedrijventerrein Vijf Eiken bestaan uit twee delen die ruimtelijk gescheiden zijn door de provinciale Vijf Eikenweg (N361). Het kleinere westelijke gedeelte wordt ontsloten door de Florijnstraat en de Dukaatstraat en bestaat uit een mix van grote en middelgrote bedrijven met een wisselende uitstraling. De Florijnstraat loopt door tot de voetbalvelden van sportpark Heihoef. De Dukaatstraat mondt, via een smalle doorloop, uit op het terrein van de Oosterhoutse Golfclub (OGC). Het oostelijke gedeelte is aanmerkelijk groter en wordt vanaf de Vijf Eikenweg in eerste instantie ontsloten via de Souvereinstraat. Via verschillende zijstraten worden de bedrijven in dit gedeelte ontsloten. Met name verder het bedrijventerrein op ontstaat hierdoor een minder overzichtelijke ontsluitingsstructuur met verschillende aftakkingen en doodlopende wegen. Het oostelijke gedeelte bestaat uit een mix van grote, beeldbepalende bedrijven en kleinere bedrijven. Het bedrijventerrein is gelegen langs de autosnelweg A27, maar zichtlocaties aan deze weg zijn niet aanwezig. Het bedrijventerrein is door een dikke bomenvrij visueel afgescheiden van de snelweg. Dit houdt in dat de presentatie van het bedrijventerrein zich primair richt op de Vijf Eikenweg, de centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Langs de Vijf Eikenweg bevinden zich hoofdzakelijk grote bedrijven met een veelal representatieve uitstraling. Door het brede, groene profiel van de weg en doordat de gebouwen op ruime afstand van de weg staan, heeft de Vijf Eikenweg een fraai groen beeld waarin de bedrijven ondergeschikt zijn in het ruimtelijke beeld. Binnen het onderhavige bestemmingsplan zal daarin geen verandering plaatsvinden.

De Plantagelaan vormt de scheiding tussen het bedrijventerrein en het bosgebied van Boswachterij Dorst. Langs de noordzijde van de Plantagelaan is een strook bos gelegen die de bedrijven visueel afschermt. In de oostelijke hoek van het plangebied ligt een zone rondom de doorgetrokken Denariusstraat met bospercelen, braakliggende percelen en grasvelden. Aan de doodlopende wegen Schellingstraat, bij de A27, en Het Perk, bij het Wilhelminakanaal, zijn woonstraatjes met halfvrijstaande en aaneengesloten woningen gelegen.

2.3.2 Groen- en waterstructuren

Bedrijventerrein Everdenberg wordt gekenmerkt door de groene randen, die het bedrijventerrein zowel aan de zuid- en westzijde (vanaf het Wilhelminakanaal Noord en de A27) als aan de noord- en oostzijde (vanaf het buitengebied) grotendeels aan het zicht onttrekken. De groene rand in het zuiden wordt gevormd door de groen ingerichte oever van het Wilhelminakanaal, in combinatie met de groene plekken op de grootschalige bedrijfskavels in het westelijk deel van het plangebied. Het profiel van het Wilhelminakanaal Noord bestaat uit een weg die aan twee zijden (zowel aan de zijde van het Wilhelminakanaal als aan de zijde van het bedrijventerrein) wordt begeleid door groene bermen met boombeplanting. De groene rand in het westelijk deel van het plangebied bestaat uit de boombeplanting op de bedrijfspercelen en de bomen die tussen de A27 en de oprit Oosterhout-Oost en tussen deze oprit en de Bremstraat staan. In het noordelijk deel van het plangebied is deze groenzone doorgezet op het bedrijfsperceel van het kranenbedrijf in de noordwestelijke hoek van Everdenberg. Het noordoostelijk deel van het plangebied wordt gevormd door een bebost perceel met daarin een retentievijver, die een groene buffer vormt tussen de bedrijfskavels op Everdenberg en de Heikantsestraat. Het Heikantsepad, dat de oostelijke grens van het plangebied vormt, is onverhard en wordt aan weerszijden begeleid door een houtwal. De westelijke houtwal onttrekt de achterzijden van de bedrijfsbebouwing op Everdenberg deels aan het zicht, terwijl de oostelijke houtwal bestaat uit grotere bomen op de grens van het pad en de open akker- en weidegronden ten oosten daarvan.

De openbare ruimte op het bedrijventerrein (de weg Everdenberg) heeft een representatief karakter, door de aanwezigheid van boombeplanting in het wegprofiel en hagen op de bedrijfspercelen, die de openbare ruimte scheiden van de bedrijfsbebouwing. Het Wilhelminakanaal fungeert als scheepvaartverbinding en is door de provincie aangemerkt als zoekgebied voor een ecologische verbidingszone. Voor het Wilhelminakanaal is ook het beleid van Rijkswaterstaat (de beheerder van het kanaal) van toepassing. Rijkswaterstaat heeft het beleid met betrekking tot de ecologische functie van het Wilhelminakanaal vastgelegd in de 'Visie op de ecologische functie van de Rijkskanalen in Noord-Brabant' (november 2000). Deze visie is geaccordeerd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en vormt daarmee een bouwsteen voor het provinciaal beleid.

Het bedrijventerrein Everdenberg Oost wordt aan alle kanten omringd door een groene structuur, hiermee wordt aangesloten bij het landschappelijk raamwerk zoals dat ook in de structuurvisie wordt beoogd. Everdenberg Oost wordt daarnaast aan de oostzijde voorzien van een groene rand. Het fietspad en de afwateringssloot worden opgenomen in deze groene begrenzing. De precieze uitwerking van deze strook volgt te zijner tijd in het inrichtingsplan. Aan de zuidzijde vormt het kanaal met ecologische verbidingszone de groene rand. Langs de oever loopt een zandpad. Ter hoogte van het Oude Heikantsepad buigt de nieuwe ontsluitingsweg af van het kanaal om hier de bestaande houtwal en het bosje te sparen. Aan de westrand van Everdenberg Oost ligt het Oude Heikantsepad.

Het Oude Heikantsepad is een waardevol onderdeel van de oude zandpadenstructuur van Oosterhout. De bestaande bomen langs het Oude Heikantsepad en de sloot blijven bewaard. Aan de noordzijde vormen de waterberging en woon-werkkavels een groene overgang naar het buitengebied. De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om een deel van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Voor de infiltratie van regenwater zijn verschillende methoden denkbaar. Zo kan gebruik worden gemaakt van een (begroeid) onverhard terreindeel, van doorlatende verharding, van een oppervlakkige infiltratievoorziening of van een ondergrondse infiltratievoorziening. Bedrijventerrein Vijf-Eiken heeft door de ligging naast een bosgebied, het kanaal en sportterreinen, een groene uitstraling. Met name langs de Vijf Eikenweg, Denariusstraat en Karolusstraat zijn brede groenstroken met beplanting en laanbeplanting aanwezig. Langs het grootste deel van de Denariusstraat loopt aan de oostzijde tevens een brede watergang. Dubbelzijdige laanbeplanting komt

voor aan de zuidzijde langs de Denariusstraat, delen van de Albusstraat en de Vijf Eikenweg. Enkelzijdige laanbeplanting komt voor langs de Souvereinstraat, de Florijnstraat en de Dukaatstraat.

Incidenteel zijn groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van perceelbeplanting en beplanting langs erfafscheidingen. Vooral de bedrijven aan de oostzijde van de Vijf Eikenweg hebben groenvoorzieningen die aansluiten op de groene bermen langs de weg. En hier is ook de aansluiting met Boswachterij Dorst. Langs het Wilhelminakanaal zijn groene oevers aanwezig. Welke deels onderbroken worden door voorzieningen noodzakelijk voor de aanwezige bedrijven. Langs een groot deel van de oever zijn bosschages gelegen die de achterliggende bedrijfsbebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrekken. Binnen het plangebied staan in totaal 4 monumentale bomen, twee bomen langs de Denariusstraat en twee bomen langs het Wilhelminakanaal Zuid. Aan de oostzijde van de A27 staan dichte bomenrijen die het zicht op de achterliggende bedrijven afschermen

2.3.3 Verkeerstructuur

Wegverbinding

Ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg vindt plaats via het Wilhelminakanaal Noord. Deze weg vormt in westelijke richting een verbinding met het stedelijk gebied van Oosterhout en sluit ter hoogte van Everdenberg via de aansluiting Oosterhout- Oost (in noordelijke richting) aan op de A27. De oprit en een deel van de snelweg liggen binnen de grenzen van het plangebied. De afrit Oosterhout-Zuid, aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal, sluit ook in zuidelijke richting aan op de A27. In oostelijke richting verandert het karakter van het Wilhelminakanaal Noord (ter hoogte van de meest oostelijke bedrijfspercelen van Everdenberg) in een zandpad langs het kanaal.

De overige wegen rond het bedrijventerrein hebben geen functie voor de ontsluiting van Everdenberg. De Bremstraat is een smalle, deels onverharde weg, die tussen de A27 en het bedrijventerrein ligt en tevens de noordelijke grens van het plangebied vormt. Het Oude Heikantsepad vormt een onverharde verbinding tussen het Wilhelminakanaal Noord en de Heikantsestraat, een landweg in het buitengebied ten zuiden van Oosteind. De interne ontsluitingsstructuur van Everdenberg wordt gevormd door de weg Everdenberg, die op twee plekken aansluit op het Wilhelminakanaal Noord. Vrijwel alle bedrijfspercelen (met uitzondering van de drankengroothandel en de bakkerijfabriek in het zuidwestelijk deel van het plangebied) worden vanaf de Everdenberg ontsloten.

Op Everdenberg Oost is de ligging van de ontsluitingsstraten binnen het bedrijventerrein niet vastgelegd. Er zijn nog meerdere ontsluitingsvarianten mogelijk. Naast de ontsluiting van de bedrijven op het terrein zelf wordt tevens voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg van en naar de ten noorden van het bedrijventerrein gelegen Heistraat. De ontsluiting van Everdenberg Oost vindt plaats via één aansluiting op de Heistraat (en in de toekomst op de nieuwe N629). Deze ontsluiting is gesitueerd aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Middels een aansluiting op de nieuwe N629 (en mogelijk tijdelijk op de Heistraat) zal het bestemmingsverkeer van het bedrijventerrein Everdenberg Oost naar Dongen of naar de A27 rijden.

Het bedrijventerrein Vijf Eiken ligt ten zuidoosten van Oosterhout. Het bedrijventerrein heeft een ontsluiting via de A27 en de Vijf Eikenweg. De aansluiting van de A27 op de Vijf Eikenweg is met verkeerslichten geregeld. Het bedrijventerrein ten oosten van de Vijf Eikenweg is te bereiken via de Souvereinstraat, Karolusstraat en Wilhelminakanaal Zuid. Het westelijke deel is bereikbaar via de Florijnstraat.

De Vijf Eikenweg is een doorgaande weg, binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt. De Vijf Eikenweg is een voorrangsweg. Opvallend zijn de vele doodlopende wegen op het bedrijventerrein. Het betreft o.a. de Dukaatstraat, de Florijnstraat, de Solidusstraat en de Albusstraat. Ook de Schellingstraat is doodlopend, behalve voor fietsers die gebruik kunnen maken van een bospaadje om zo op Wilhelminakanaal Zuid terecht te komen.

Waterverbinding

De bedrijventerreinen Everdenberg, Everdenberg Oost en het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn direct aan het Wilhelminakanaal gelegen. Het Wilhelminakanaal vormt een gerichte en goed bevaarbare

verbinding met de Rotterdamse haven, de Antwerpse haven en het achterland van Oost-Brabant. Op de bedrijventerreinen Everdenberg en Everdenberg Oost zijn geen laad/losmogelijkheden aanwezig. Op het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn wel laad/los mogelijkheden aanwezig. Het betreft een openbare langshaven aan het Wilhelminakanaal Zuid. Deze voorziening is bruikbaar voor alle bedrijven om goederen over te slaan van schip naar vrachtauto of ander transportmiddel, en visa versa. Daarnaast beschikt Tata Steel over een eigen laad- en loskade op het eigen terrein.

Spoorverbinding

Zowel op het bedrijventerrein Everdenberg als Everdenberg Oost als het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn geen (actieve) spoorverbindingen aanwezig. Tot aan het bedrijventerrein Vijf Eiken ligt een voormalige spoorverbinding vanuit Rijen en was een lange tijd in gebruik als goederenspoorlijn. De spoorlijn lag in de middenberm van de Karolusstraat, maar is sinds 2006 onbruikbaar gemaakt en gesaneerd.

Parkeren

In de openbare ruimte zijn geen parkeerplaatsen aanwezig. Parkeren en laden/lossen vinden zowel op de bedrijventerreinen Everdenberg, Everdenberg Oost als op Vijf Eiken voornamelijk op eigen terrein plaats. Daarnaast vindt het parkeren, evenals laden en lossen van vrachtwagens, ook op de openbare weg plaats. Bij revitalisering van het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn verharde bermen aangelegd (aan één zijde van de straten) waar zowel parkeren als laden/lossen kan plaatsvinden. Bij de revitalisering is ook ter plaatse van de voormalige spoorverbinding in de Karolusstraat een vrachtwagenparkeerplaats aangelegd. Dit vrachtwagenparkeerterrein biedt plaats voor ca. 30 vrachtwagens. Deze parkeerplaats heeft niet alleen een functie voor het bedrijventerrein Vijf Eiken, maar voor geheel Oosterhout. Om het langdurig plaatsen van losse trailers tegen te gaan wordt een beperkte parkeerduur ingesteld op de vrachtwagenparkeerplaats.

Fiets-/langzaam verkeer

Door de ligging naast de A27 is het bedrijventerrein Everdenberg en Everdenberg Oost minder goed bereikbaar vanuit de stad Oosterhout. Op dit moment is het vrij liggende fietspad aan het Wilhelminakanaal Noord, dat Oosterhout met Dongen verbindt, de enige fietsontsluiting van beide bedrijventerreinen. Dit vrij liggende fietspad zal mogelijk in de toekomst een snelfietspad worden. Op de bedrijventerreinen zelf zijn geen vrij liggende fietspaden aanwezig. Het bedrijventerrein Vijf Eiken is voor het fietsverkeer langs het Wilhelminakanaal en de Vijf Eikenweg ontsloten. Het Wilhelminakanaal Zuid is hierbij voorzien van fietssuggestiestroken en de Vijf Eikenweg is voorzien van een vrij liggend fietspad aan beide zijden van de weg. Daarnaast loopt er een fietsroute naar Dongen over de Plantagelaan. Op het bedrijventerrein zelf zijn geen vrij liggende fietspaden aanwezig.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van alle drie de bedrijventerreinen met het openbaar vervoer is slecht. Er is geen bus of andere ov-verbinding naar het bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde halte voor het bedrijventerrein Everdenberg ligt op ca 1,5 km afstand van het bedrijventerrein en voor Everdenberg Oost zelfs op 2 km afstand. De dichtstbijzijnde halte voor het bedrijventerrein Vijf-Eiken ligt op ca 800 m.

Verkavelingstructuur

De grootte van de kavels op het bedrijventerrein Everdenberg loopt sterk uiteen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de grotere kavels langs de A27 liggen en dat richting het oosten de grootte van de kavels afneemt. Het deel waar de bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige bedrijfsloodsen zijn gelegen, zijn een uitzondering op deze structuur. De kavels zijn afhankelijk van de ligging georiënteerd op het Wilhelminakanaal Noord of de Everdenberg. Op het centrale deel van Everdenberg, binnen de ontsluitingslus, hebben de bedrijfskavels een oppervlak tussen de 0,5 en 2 ha. Deze kavels zijn allemaal georiënteerd op de 'lus' van de Everdenberg en worden ook langs deze weg ontsloten. Langs de noordelijke en oostelijke rand van het bedrijventerrein liggen kleinere kavels, met een oppervlakte tot 0,5 ha. Ook deze kavels zijn op de Everdenberg georiënteerd en worden langs deze weg ontsloten.

Ook de grootte van de kavels op het bedrijventerrein Vijf Eiken is sterk wisselend en loopt uiteen van ca. 0,08 ha. tot maximaal 20 ha. De grotere bedrijven liggen voornamelijk aan de randen van het bedrijventerrein langs het Wilhelminakanaal en A27. Deze bedrijven zijn nauwelijks zichtbaar en hebben weinig invloed op de beleving van het terrein. Daarnaast liggen enkel grote bedrijven aan de Vijf Eikenweg waardoor deze bedrijven wel een duidelijke invloed op het ruimtelijke beeld hebben. De

kleinere en middelgrote bedrijven liggen centraal in het terrein langs de Mechelaarstraat, Gouden Ridderstraat, Denariusstraat, de Souvereinstraat en het zuidelijke deel van de Vijf Eikenweg.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing op Everdenberg bestaat over het algemeen uit rechthoekige bedrijfsgebouwen met veelal een platte afdekking. De voormalige Jaminfabriek is deels voorzien van kenmerkende (afgeronde) zaagtanddaken. De hoogte van de gebouwen loopt uiteen van 6 à 7 meter op de kleinere percelen aan de rand van het bedrijventerrein tot ca. 12 meter op de grotere percelen in het westelijk deel van het plangebied. Op een aantal percelen staan bouwwerken (zoals silo's) die iets hoger zijn dan de bedrijfsgebouwen. De kantoorgedeelten zijn veelal aan de voorzijde van de bedrijfshallen gebouwd en zijn in oppervlakte ondergeschikt aan de bedrijfsgebouwen. De bedrijfspercelen op Everdenberg zijn over het algemeen dichtbebouwd. Uitzondering zijn de percelen op het westelijk deel van het bedrijventerrein, waar op eigen terrein veel ruimte is voor een groene inrichting. Rond de bebouwing vindt in een aantal gevallen buitenopslag plaats, over het algemeen aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. Opvallend is de opslag/opbouw van mobiele kranen bij het kranenbedrijf in de noordwesthoek van Everdenberg. Gezien de grote hoogte van deze kranen zijn ze, in tegenstelling tot de meeste bedrijfsgebouwen op het terrein, goed zichtbaar vanuit de omgeving.

Het bedrijventerrein Everdenberg Oost is nog in ontwikkeling en de kavels zijn nog niet uitgegeven. De huidige gronden zijn daarom nog als agrarisch c.q. grasland in gebruik.

Ook de bebouwing op de Vijf Eiken bestaat over het algemeen uit rechthoekige damwandloodsen. Deze kunnen zowel voorzien zijn van een plat dak als van kappen. De hoogte van de bebouwing op de kleine kavels bedraagt maximaal ca. 8 meter. Op de grotere kavels loopt de bebouwingshoogte uiteen van 8 tot 12 meter met enkele hogere delen (bijvoorbeeld silo's) van 15 tot ca. 20 meter. Vooral bij de grotere bedrijven aan de oostzijde van het plangebied komen deze hogere bouwhoogten voor. Hierbij is het opvallend dat vooral de recent gebouwde loodsen een grotere hoogte kennen dan de oudere loodsen. Op diverse terreinen zijn ook hogere bouwwerken als silo's en kranen aanwezig. Deze hebben hoogten tot ca. 30 meter. Kantoordelen zijn veelal vóór de loodsen gebouwd aan de zijde van de openbare weg en hebben een hoogte van 1 tot 3 bouwlagen. Zij zijn in oppervlakte en in het ruimtelijke beeld ondergeschikt aan de bedrijfsloodsen. Aan de randen van het plangebied gelden lagere hoogten van maximaal 15 meter. De bebouwingsgrens ligt gemiddeld op 5 meter van de grens met het openbaar gebied. Hierdoor is er in principe voldoende ruimte aan de voorzijde voor verkeersbewegingen, parkeren en een representatieve inrichting.

2.3.4 Functionele structuur

Bedrijven

Op het bedrijventerrein Everdenberg is een mix van bedrijven aanwezig, variërend van milieucategorie 2 tot milieucategorie 4. De lichtere bedrijven zijn over het algemeen gevestigd op de kleinere kavels aan de oostelijke en noordelijke rand van het bedrijventerrein of maken gebruik van een bedrijfsruimte in één van de bedrijfsverzamelgebouwen. Op het centrale deel van Everdenberg en langs de westelijke rand vinden zwaardere bedrijfsactiviteiten plaats. Opvallend is het relatief grote aandeel aan bedrijven in de voedings- en genotmiddelenindustrie. In het oostelijk deel van het bedrijventerrein is een grote verscheidenheid aan bedrijven gevestigd.

Op het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn veelal bedrijven in de zwaardere milieucategorie 3, 4 en 5 aanwezig, hoewel ook bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 voorkomen.

Wonen

Op het bedrijventerrein Everdenberg bevindt zich één vrijstaande woning, aan de Bremstraat 26. De woning wordt ontsloten vanaf de (onverharde) Bremstraat en wordt begrensd door het bedrijfsperceel van het kranenbedrijf in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Op het bedrijventerrein zijn geen andere (bedrijfs)woningen aanwezig. Verspreid op het bedrijventerrein Vijf Eiken zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Opvallend zijn de twee woongebieden die op het bedrijventerrein gelegen zijn. Het betreft zestien woningen aan de Schellingstraat, een aantal woonblokken met 25 woningen aan Het Perk en zes halfvrijstaande woningen langs het Wilhelminakanaal. De aanwezigheid van deze laatste 31 woningen is historisch gegroeid. De woningen aan Wilhelminakanaal Zuid en Het Perk zijn

gerealiseerd op basis van verleende bouwvergunningen uit '56 en '61, en zijn, in tegenstelling tot de woningen aan de Schellingstraat, niet opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' maar binnen de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'wonen'. Er is bij deze woningen nimmer sprake geweest van bedrijfswoningen maar van woningen ten behoeve van personeel en hebben altijd binnen de bestemming 'bedrijf' gelegen. In de loop der tijd zijn deze echter in particuliere handen gekomen. Deze veranderde eigendomssituatie is echter geen reden om de bestemming te veranderen.

Overige functies

Op het bedrijventerrein Everdenberg komen naast de bovengenoemde functies geen andere functies voor. Op het bedrijventerrein Vijf Eiken komen wel andere functies voor. Het betreft de volgende functies:

- Tankstation zonder LPG verkoop (Vijf Eikenweg 46);
- Tankstation, alleen voor diesel voor trucks (Soevereinstraat 4);
- Hondencentrum, pension, trainingen, kennel, trimsalon (Denariusstraat 15);
- Uitvaartcentrum (Florijnstraat 60).

Technische infrastructuur

In (de directe omgeving van) het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructuurle voorzieningen, waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Dit betreft o.a. diverse olie- en gasleidingen en een hoogspanningsverbinding. In paragraaf 4.5.2 Externe veiligheid wordt verder ingegaan op de ligging en bescherming van deze technische infrastructuurle voorzieningen binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is toetsing aan recent vastgesteld beleid niet noodzakelijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

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

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied raakt vier van de veertien nationale belangen, het betreffen; Rijkswaarse (Wilhelminakanaal), Hoofdwegen en spoorwegen (A27/A59), defensie en buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Rijkswaarse

De belangrijkste waarse van Nederland vormen samen het hoofdwaarsennet (HVWN), dat in beheer is bij het Rijk. Zoals is weergegeven in de NOVI, staat op alle rijkswaarse een vlotte en veilige doorvaart van de beroepvaart centraal. Bij het borgen van een vlotte en veilige doorvaart van de beroepvaart is het van belang dat de beroepvaart niet wordt gehinderd door ontwikkelingen langs de rijkswaarse. Om dit te voorkomen dienen gemeenten te waarborgen dat nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone langs rijkswaarse niet conflicteren met de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart.

In artikel 2.1.2 (bepaling vrijwaringszone) van het Barro is bepaald dat langs de begrenzijslijn aan weerszijde van de rijkswaarse een vrijwaringszone dient te worden aangehouden. De breedte van deze vrijwaringszone is afhankelijk van CEMT-Klasse waarvoor de Rijkswaarse geschikt is. Het Wilhelminakanaal is geschikt voor schepen van CEMT-Klasse IV. Er dient daarom rekening te worden gehouden met een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijde van het kanaal. Binnen deze zone dient rekening gehouden te worden met de veiligheid van de scheepvaart op de waarse. Deze zone is als 'vrijwaringszone – waarse' opgenomen op de verbeelding.

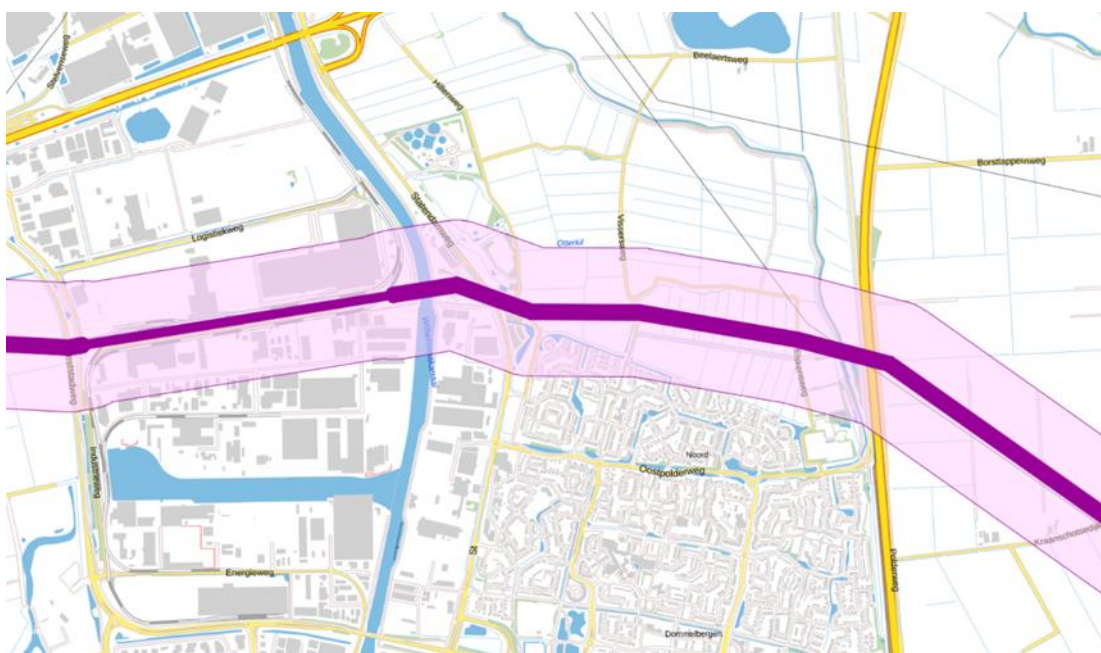
Hoofdwegen en Spoorwegen

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 en A59 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 en 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 rijksstroken 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 Barro. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op de Rijksweg A27 en A59, maar de wegdelen die binnen het plangebied liggen zijn niet opgenomen op de detailkaarten van bijlage 16 of bijlage 17 van het Barro. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom geen rekening gehouden met een eventuele verbreding van de rijkswegen. Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen spoorwegen van nationaalbelang gelegen.

In titel 2.9 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling tracés voor een buisleidingenstrook worden aangewezen. De aanwijzing van de voorkeurstracés in de Barro vormt samen met de bepalingen in titel 2.9 van het Barro de juridische doorvertaling van de Structuurvisie Buisleidingen naar onder andere gemeenten. Deze zogeheten voorkeurstracés dienen voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zijn buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over lange afstand die behoren tot een landelijk hoofdnetwerk van leidingen dat in de Structuurvisie Buisleidingen is aangemerkt als zijnde van nationaal belang. De buisleidingen van nationaal belang zijn bestemd voor het vervoer van aardgas en andere stoffen, die op grond van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (hierna: Revb) zijn aangewezen als gevaarlijke stoffen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) van toepassing is. Ter plaatse van een voorkeurstracé mogen gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten toestaan die het leggen van een buisleiding in een buisleidingenstrook kunnen belemmeren. Hiermee wordt zeker gesteld dat ook in de toekomst ruimte beschikbaar blijft om doorgaande buisleidingverbindingen die van nationaal belang zijn te realiseren. De ligging van de voorkeurstracés is reeds vastgelegd in de Structuurvisie Buisleidingen 2012–2035 op de zogeheten visiekaart (zie figuur 7.1 in de Structuurvisie Buisleidingen) die in meer detail is weergegeven als kaart 13, voorkeurstracés buisleidingen van de Barro.



De breedte van een voorkeustracé bedraagt in de regel 70 meter. Door de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur varieert de breedte van het voorkeustracé binnen het plangebied tussen de 40 en 70 meter. Het smalste deel van het tracé is gelegen op het bedrijventerrein Weststad. Samen met de voorkeustracés voor de buisleidingenstroken is ook een zoekgebied vastgesteld van 250 meter aan weerszijden van een tracé. Op grond van titel 2.9 van het Barro kunnen gemeenten binnen dit zoekgebied een voorkeustracé nader uitwerken en zo de ligging van het tracé voor de buisleidingenstrook optimaliseren. Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen plannen om nieuwe buisleidingen aan te leggen, om deze reden is de ligging van de bestaande leidingen overgenomen en is er geen zoekgebied opgenomen.

Artikel 2.6.2 van het Barro geeft in combinatie met de Rarro aan welke objecten, in bezit of gebruik van Defensie, noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de krijgsmacht. Het plangebied is voor een klein gedeelte (zuidoostelijk) gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door - gezien vanuit het vliegveld - een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten.

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel van het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventuele andere aanwezige navigatiemiddelen.

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter (gemeten vanaf N.A.P.) mag gelden. De maximale toegestane bouwhoogte in het plangebied is lager dan de toegestane hoogte is in het kader van het obstakelbeheergebied. De belangen van Defensie m.b.t. veiligheid voor startende en landende vliegtuigen worden met dit bestemmingsplan niet geschaad.

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer.

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten.

Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is, met uitzondering van de aanwezige windturbines op Weststad, lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten en 90 meter voor de toppen van de wieken van Windturbines. De aanwezige windturbines hebben een ashoogte van 100 meter en een rotordiameter van 90 meter. De tiphoogte van de betreffende windturbines bedraagt 145 meter. Omdat het een bestaande en vergunde situatie betreft, waarvoor toentertijd goedkeuring is verleend door defensie worden er geen belangen geschaad.

Toetsing bestemmingsplan

- Het plangebied raakt vier van de veertien nationale belangen, het betreffen; Rijkswegen (Wilhelminakanaal), Hoofdwegen en spoorwegen (A27/A59), defensie en buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Het Wilhelminakanaal is aangemerkt als Rijksweg, conform het rijksbeleid is in het bestemmingsplan een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijde van het kanaal opgenomen. Deze zone is als 'vrijwaringszone – vaarweg' opgenomen op de verbeelding.
- De A27 en A59 zijn Rijkswegen, conform het rijksbeleid is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een beheerzone/vrijwaringszone van 50 meter. Deze zone is als vrijwaringszone – rijksweg opgenomen.
- Binnen het plangebied is een buisleidingenstrook en een voorkeustracé voor buisleidingen opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de ligging van de bestaande buisleidingen en het voorkeustracé vastgelegd.
- Het plangebied is voor een klein gedeelte (zuidoostelijk) gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. De maximale toegestane bouwhoogte in het plangebied is lager dan de toegestane hoogte is in het kader van het obstakelbeheergebied. Er is daarom geen afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan opgenomen.
- Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is, met uitzondering van de aanwezige windturbines op Weststad, lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten en 90 meter voor de toppen van de wieken van Windturbines. Er is daarom geen afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan opgenomen. De aanwezige windturbines hebben een ashoogte van 100 meter en een rotordiameter van 90 meter (tiphoogte is 145 meter). Hiervoor is toestemming verleend door defensie en deze maximale hoogte van de windturbines zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en

transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

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

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

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Het is een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Een toets aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is toetsing aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant niet noodzakelijk.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Welke op 11 maart 2022 is geactualiseerd. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

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

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In deze gebieden is voor bedrijventerreinen artikel 3.5, lid 3 van toepassing. Hierin wordt bepaald dat een bestemmingsplan regelt:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Deze bestaande rechten voorzien onder andere in een passende kavelform en het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken. Bestaande rechten die een effectief gebruik van het bedrijventerrein kunnen beperken (zoals een bedrijfswoning) zijn behouden. Nu de verordening spreekt over “ontwikkelingen”, niet bestaande rechten, en het bestemmingsplan voorziet in regels die toevoeging van burgerwoningen onmogelijk maken, voldoet het bestemmingsplan aan de lov. Logischerwijs zullen nieuwe ontwikkelingen (lees; afwijking van de bestaande rechten, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan) worden getoetst aan de Interim omgevingsverordening en de daarbij gemaakte regionale afspraken voor Detailhandel (2017), kantoren (2017) en bedrijventerreinen (2021) en mogelijke toekomstige actualisaties daarvan of aanvullingen daarop.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

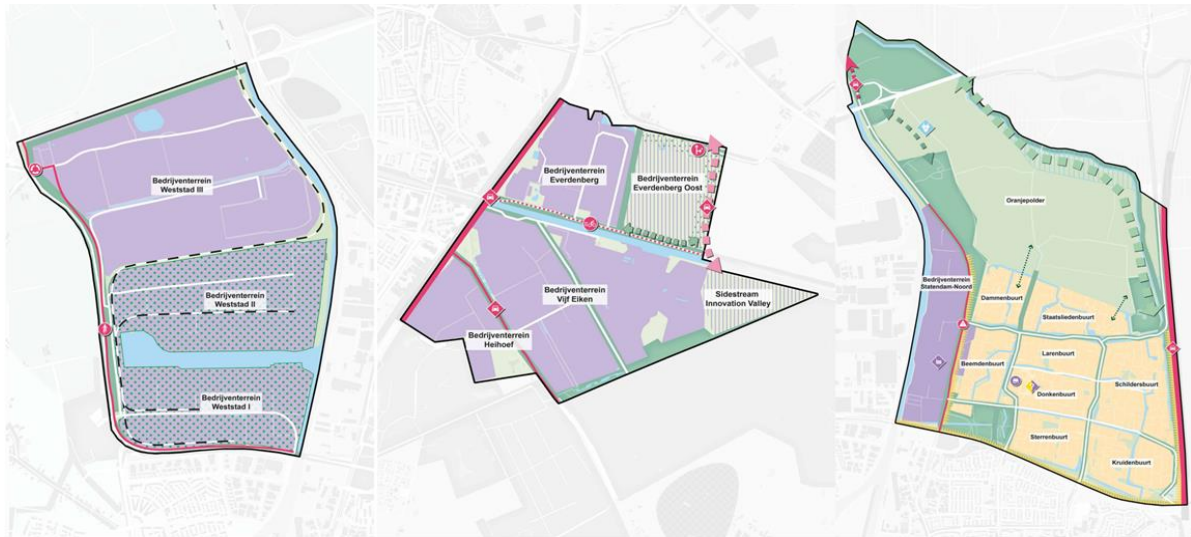
De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse “Toekomstvisie 2030” geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

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

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

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



Figuur 4 Uitsnede Omgevingsvisie Oosterhout deelgebieden 'Bedrijventerreinen Weststad I, II en III', 'Bedrijventerreinen Everdenberg (oost), Vijf eiken & Heihoef' en 'Dommelbergen (incl. bedrijventerrein Statendam-Noord)'

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de deelgebieden 'Bedrijventerreinen Weststad I, II en III', 'Bedrijventerreinen Everdenberg (oost), Vijf eiken & Heihoef' en 'Dommelbergen (incl. bedrijventerrein Statendam-Noord)'.

De visie beschrijft voor de diverse gebieden een aantal opgaven. Voor alle grote bedrijventerreinen (paarse gebieden in bovenstaande kaarten) zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- Juiste bedrijf op de juiste plek;
- Verbreden van samenwerking tussen bedrijven;
- Aandacht voor kwaliteitsbehoud;
- Aandacht voor hittestress;
- Aandacht multimodale bereikbaarheid (weg, water en spoor);
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans;
- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaarheid OV verbeteren;
- Fietsgebruik bevorderen.

Voor het Bedrijventerrein Weststad I, II en III geldt aanvullend:

- Aandacht voor buitendijkse ligging;
- Aandacht voor parkeren.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Deze rechten die zijn overgenomen in dit bestemmingsplan vormen geen belemmeringen voor het behalen van de genoemde doelstellingen. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Oosterhout.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals blijkt uit deze toelichting op het bestemmingsplan, is dit een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd. Desalniettemin kan ervoor gekozen worden om bepaalde nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt alleen, indien een ontwikkeling voldoende concreet is en indien hiervoor alle noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en akkoord bevonden en een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en goedgekeurd. Veelal betreft het redelijk kleinschalige en niet verstrekkende ontwikkelingen. Voor wat betreft het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Economie

Detailhandelsvisie

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 per winkelgebied geschetst.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op de gebieden zoals genoemd in de detailhandelsvisie. Binnen het plangebied komen echter wel enkele zelfstandige detailhandelsvestigingen voor, het betreft een tuincentrum, een scooterhandel en enkele locaties waar automaterialen verkocht worden. Deze mogelijkheden zijn legaal verkregen, en een onherroepelijk recht. Daar waar sprake zou zijn van enige strijdigheid met de detailhandelsvisie, is deze niet dusdanig dat dit onherroepelijk recht moet worden wegbestemd (afgenomen). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met de detailhandelsvisie.

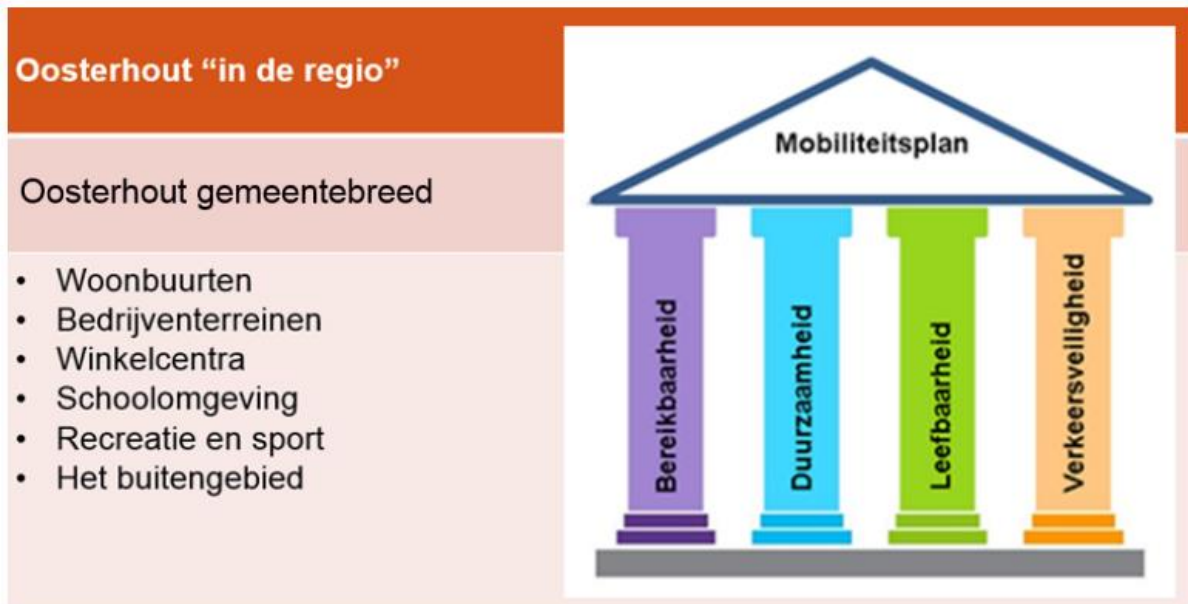
4.1.2 Verkeer

4.1.2.1 Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

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

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

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



Figuur 5 Pijlers mobiliteitsvisie 'Oosterhout vooruit'

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

Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen zogenaamde "verkeersgebieden" en "verblijfsgebieden" voor. Deze verkeers- en verblijfsgebieden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Verder liggen er in het plangebied fietsroutes die deel uit maken van zowel primaire, secundaire en recreatieve routes. Deze fietsroutes hebben de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' toegewezen gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn fietspaden toegestaan. Ten aanzien van het vrachtvervoer heeft het goederenspoor Weststad de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' toegewezen gekregen. Ten aanzien van het stimuleren van vrachtvervoer per schip zijn de laad- en loskades positief bestemd. Daarnaast zijn nieuwe laad- en loskades op locaties waar de bestemming 'Bedrijf' direct grenst aan de bestemming 'Water' bij recht toegestaan.

Binnen het plangebied komen de themagebieden: woongebieden, scholen, recreatie- en sportvoorzieningen en winkelcentra voor. De genoemde doelstellingen en opgaven (zowel regionaal/gemeentebreed als thematisch) zijn grotendeels generiek, enkele hebben betrekking op specifieke locaties maar zijn onvoldoende concreet om in de voorliggende regeling in te passen. Veel generieke doelstellingen zijn binnen het voorliggende plan realiseerbaar, maar daar waar de concrete uitwerking zal leiden tot de aanleg van nieuwe infrastructuur of een ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, kan niet worden uitgesloten dat ter zijnde tijd een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen zal moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de mobiliteitsvisie. Bij grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur of ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, zal mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

4.1.3.2 Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in 'zone B' (het gebied buiten het centrum tangent). In zone B dient er blijvend (nu en in de toekomst) voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn om aan de vraag van bewoners te voldoen. De parkeernorm voor Zone B is gebaseerd op het voorziene autobezit en -gebruik van de toekomstige bewoners. In de praktijk betekent dit bij zone B het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers van het CROW is aangehouden. In het voorliggende bestemmingsplan is een afzonderlijke regeling opgenomen die een directe relatie legt met het gemeentelijke parkeerbeleid. Deze regeling verplicht het bevoegd gezag om bij het toetsen van omgevingsvergunningen voor het bouwen en het afwijken van de gebruiksregels te onderzoeken of aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'.

4.1.3 Duurzaamheid

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

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022", alsmede de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

4.1.3.1 Energietransitie

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

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

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW maakt de gemeente inzichtelijk wanneer zij welke wijken of buurten van het aardgas afkoppelt en de overstap maakt naar duurzame energiebronnen. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is: 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouw plannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen

invloed op onderhavig bestemmingsplan. Zodra de planner per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Meer informatie over de transitievisie warmte van de gemeente Oosterhout is te vinden op <https://www.oosterhout.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzame-warmte>.

4.1.3.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

4.1.3.3 Klimaatadaptatie

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

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

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

In paragraaf 4.3.2 (gemeentelijk rioleringsplan) zal meer specifiek worden ingegaan op het thema Water (infiltratie, berging, afvoer, etc.).

Toetsing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, de regels gebaseerd op bestaande, onherroepelijke, planologische rechten. Het duurzaamheidsbeleid (w.o. die ten aanzien van de energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie) voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). De regels in dit bestemmingsplan werpen voor het behalen van de genoemde doelstellingen geen belemmeringen op.

4.2 Groen

4.2.1 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde “externe werking”). Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale interim-Verordening ruimte. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving netto niet verslechterd.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan omvat geen NNB gebieden en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, ook is er geen sprake van een zogenaamde externe werking op nabijgelegen NNB. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan het NNB-beleid.

4.2.2 Gemeentelijk groen beleid

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 en 1,04 boom per woning.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan. De ontwikkeling van groen gebeurt door koppelkansen. Onder andere bij herinrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij aanpassingen aan de riolering) en bij (her)ontwikkeling van locaties.

Toetsing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het groenbeleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). De regels in dit bestemmingsplan werpen voor het behalen van de genoemde doelstellingen geen belemmeringen op. Bestaande groenstructuren hebben een passende bestemming gekregen gericht op de instandhouding van deze groenstructuren. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee het aspect groenontwikkeling via koppelkansen niet relevant is.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het groenbeleid.

4.2.2.1 Bescherming (monumentale) bomen

De gemeente Oosterhout regelt het behoud van bomen via het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Ingevolge de APV geldt een velvergunningsplicht voor bomen met een monumentale status en bomen op gemeentegrond. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die toezien op het behoud van monumentale bomen. Daar waar de APV zich richt

op de boom zelf. Richt het bestemmingsplan zich meer op de omgeving van de boom, die van invloed kunnen zijn op de conditie en levensduur van de boom.

Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied komen enkele monumentale bomen voor. Deze bomen hebben in het bestemmingsplan een (conform het handboek bestemmingsplannen Oosterhout) passende bestemmingsregeling gekregen gericht op behoud van deze bomen door regels te stellen aan de omgeving van de boom.

4.3 Water

4.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. De doelstellingen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bestuur geeft in dit programma de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de volgende kerntaken van het waterschap centraal: (1) Zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw; (2) bescherming tegen overstromingen en (3) het zuiveren van afvalwater. In Waterbeheerprogramma is aangegeven dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. Het waterschap heeft nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening; de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

De drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak is per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.

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

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

4.3.2 Water- en rioleringsplan

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

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

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

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

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

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

4.3.2.1 Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het waterbeleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee zijn de aspecten van het waterbeleid die daarop betrekking hebben, niet van toepassing. Daarnaast werpen de regels in dit bestemmingsplan voor het behalen van de genoemde doelstellingen geen belemmeringen op. Wel zijn er regels gesteld die het

functioneren van het gehele watersysteem moet borgen. Bestaand oppervlaktewateren zoals het Wilhelminakanaal, zandwinputten, vijverpartijen, en A-watergangen hebben in het bestemmingsplan hiertoe de bestemming 'Water' toegewezen gekregen. De aanwezige primaire waterkeringen een dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het beleid. Hetgeen ook blijkt uit de reactie van het waterschap die zij in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg hebben afgegeven.

4.4 Cultuur

4.4.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

4.4.1.1 Archeologie

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

4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 6 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat

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

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

4.4.3.1 Erfgoedkaart

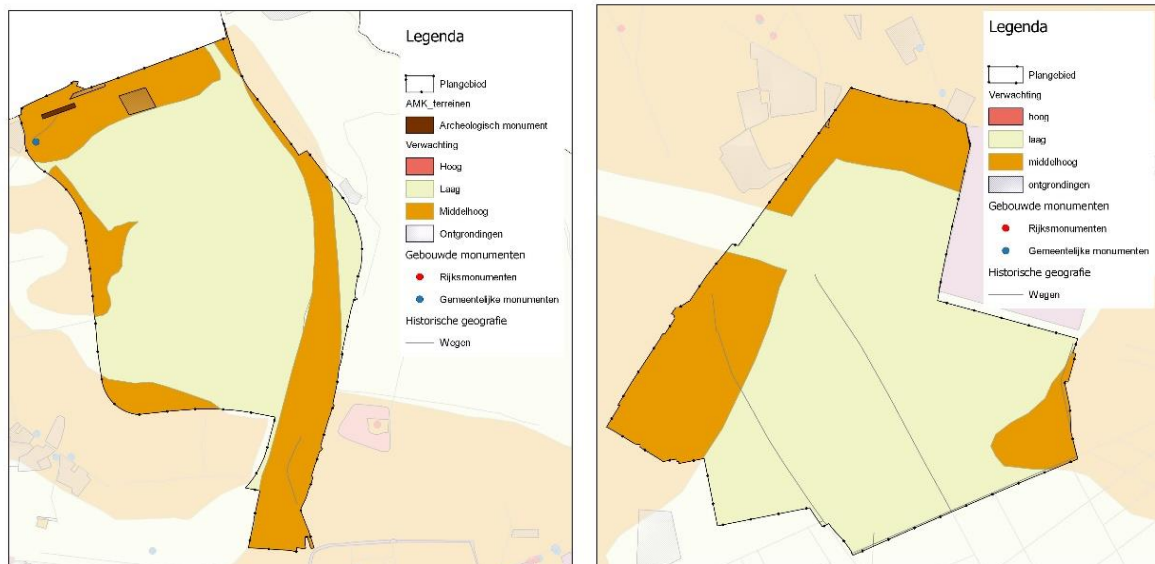
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft.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

Dat het gebied rond Weststad 3 een lange bewoningsgeschiedenis kent, bleek tijdens een reeks archeologische onderzoeken die van 1999 tot en met 2001 door de gemeente werden uitgevoerd om de aanleg van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Daarbij werden onder andere een huisplattegrond uit de late Bronstijd (ca. 800 v. Chr.) en twee huisplattegronden uit de volle middeleeuwen (1000-1200 na Chr.) aangetroffen. Ter plaatse werd tevens een aantal interessante vondsten gedaan, waaronder een mes, een zeer goed bewaarde vuurstenen bijl en een bronzen speerpunt.

De aangetroffen nederzittingsresten vormen een onderdeel van een landelijke laatmiddeleeuwse nederzetting. Deze was gelegen op een kleine dekzandrug die vanaf de Houtse akkers naar Geertruidenberg liep. Het gebouw uit de bronstijd heeft onderdeel uitgemaakt van een groter boerenerf waar tenminste één familie heeft gewoond. De verhoging waarop Steelhoven lag werd dus al vroeg benut als woonplaats. Gedurende de late middeleeuwen werd het landschap echter natter en voldeed de dekzandrug niet langer als woonplaats. Om niet al te natte voeten te krijgen tijdens de tocht naar Geertruidenberg en terug, legde men toen de eerste "Steehovens Dijk" aan. Later zou het aanzien van deze dijk nog veranderen, onder andere door de aanleg van een schans als onderdeel van de vesting Geertruidenberg in de Tachtigjarige oorlog en daarna. Veel middeleeuwse en oudere bewoningssporen werden destijds al vergraven. Hieronder ook de nederzetting Steelhoven die nu schuil gaat onder de resten van de vestingwerken en de latere kastuinbouw. Alleen de naam van het benzinestation doet nog herinneren aan dit dorp.

Archeologische waarden en verwachtingen

Ten behoeve van het vaststellen van de archeologische (verwachting) waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart, kaartlaag Archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn liggen zones van zowel lage als middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 7 Uitsnede archeologische waardenkaart Bedrijventerreinen Weststad-Statendam (links) en Bedrijventerreinen Everdenberg en Vijf Eiken (rechts)

Voor gebieden met lage verwachtingswaarde zijn bodemingrepen in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij ontgrondingen en/of MER-plichtige projecten en/of projecten met een planoppervlak van 5 hectare of meer. Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van Archeologische vondsten overeenkomstig artikel 5.10 uit de Erfgoedwet 2016.

Voor gebieden met middelhoge verwachtingswaarde zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter en een planoppervlakte heeft van 100 m² of meer, is een aanlegvergunning verplicht. Het college stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectie advies van het B&W.

In het noorden van het plangebied, net ten zuiden van de A59, ter plaatse van het Innovatiepark, is een gemeentelijk archeologisch monument (monumentnr. 2002-03) gelegen. Dit terrein werd aangewezen na de onderzoeken van 1999 – 2001. Het terrein van het archeologisch monument bevat een laatmiddeleeuws dijkfragment dat verwijst naar de inpoldering van het gebied. Tijdens de Sint Elisabethsvloed in het begin van de 15de eeuw is het gehele gebied ondergelopen. In de 17de en 18de eeuw kon door ontwatering en bedijking het gebied weer in gebruik worden genomen. Voor dit gemeentelijk monument gelden de bepalingen uit de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Historische-geografische elementen en structuren

Binnen het plangebied komen geen elementen voor die aangewezen zijn als waardevol landschap, nederzetting of gebied met een waardevolle gebruiksfunctie. Door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen zijn deze structuren niet meer zichtbaar. Infrastructuur is echter het meest vaste landschapselement; veel bestaande wegen hebben een oude oorsprong. In de loop van tijd zijn deze wegen wel veranderd in uiterlijk, veel wegen zijn verhard en in een aantal gevallen verbreed. Hoewel het uiterlijk van de wegen gewijzigd is, vertelt de ligging ervan nog veel over de ontwikkeling van het landschap. Enkele voorbeelden van historische wegen met een redelijk hoge historisch-geografische waarde zijn de Stelvense weg en de Vijf Eikenweg.

Historische groenstructuren en zichtlijnen

Binnen het plangebied komen geen historische groenstructuren en zichtlijnen voor.

Historische stedenbouw

Binnen het plangebied komen geen historische stedenbouwkundige elementen voor.

Gebouwde rijksmonumenten

Binnen het plangebied komen geen gebouwde rijksmonumenten voor.

Gebouwde gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich één gebouwde gemeentelijk monument (nr 2000-026). Het betreft een Vlaamsche schuur die in oorsprong is gebouwd in de 18de eeuw. Dit gemeentelijke monument ligt aan de het Innovatiepark 1.

Toetsing bestemmingplan

In het voorliggende plan zijn de aanwezige archeologische en overige cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre de aanwezige archeologische en overige cultuurhistorische waarde een verankering in het bestemmingsplan nodig hebben.

De terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegewezen gekregen. Waarbij de opgehoogde terreinen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' hebben gekregen. Terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde hebben conform het erfgoedbeleid geen specifieke regeling toegewezen gekregen.

De ligging van het gemeentelijk archeologisch monument is door middel van de functie aanduiding 'archeologie' (Arc) op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding heeft enkel een signaleringsfunctie, de monumentale waarde worden beschermd door middel van de gemeentelijke erfgoedverordening.

De ligging van het gemeentelijk gebouwde monument is door middel van de specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monument (sba-gm) op de verbeelding aangegeven. Ook deze aanduiding heeft enkel een signaleringsfunctie, de monumentale waarde worden door middel van gemeentelijke erfgoedverordening beschermd.

De ligging van de overige historische-geografische elementen en structuren zoals wegen zijn door middel van het toekennen van bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' ruimtelijke verankerd, binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het beleid voor cultuurhistorie, erfgoed en archeologische waarden.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

Mensen moeten worden beschermd tegen de verontreiniging van de lucht in hun leefomgeving. De basis daarvoor is gegeven in de Wet milieubeheer. Daarin zijn voor een aantal stoffen emissie-eisen (grenswaarden of richtwaarden) gesteld waaraan een plan moet voldoen die één of meer nieuwe activiteiten mogelijk maakt. De belangrijkste stoffen zijn stikstofoxiden (NOx-verbindingen) en fijn stof. Van de laatste zijn de categorie deeltjes met een doorsnede groter dan 10 micrometer (μm ; PM10) en groter dan 2,5 micrometer van belang (PM2,5). De bronnen van de verontreiniging zijn het verkeer (uitlaatgassen, stof van remmen en banden), de industrie (verkeer en processen en het wonen (verbranding fossiele brandstoffen en hout).

In de Wet is bepaald dat een onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist indien door een plan wijzigingen worden doorgevoerd die verandering brengen in de luchtkwaliteit nabij gevoelige objecten (b.v. woningen).

Toetsing bestemmingsplan

Met dit plan worden geen nieuwe activiteiten toegestaan. Er is dan geen luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

4.5.2 Natuurbescherming (Stikstof)

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden tegen onder andere stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat het plan geen toename daarvan mag veroorzaken ten opzichte van de feitelijke, legale (huidige) planologische situatie. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor een Natura 2000 gebied.

4.5.3 Externe Veiligheid

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied voor de grote bedrijventerreinen moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

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

Externe veiligheid is van belang indien relevante effecten vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn bij te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn de volgende begrippen vooral van belang:

- a. het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;
- b. plasbrandaandachtsgebied: gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen;
- c. groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;
- d. invloedsgebied: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico;
- e. minder zelfredzame personen: bijzonder kwetsbare personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, als bedoeld in het kader van de evacuatie van personen vanwege externe veiligheid.
- f. buisleidingstrook: strook die dient voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang;
- g. magneetveldzone: het gebied waarbinnen de magneetveldsterkte groter is dan 0,4 microTesla.
- h. belemmeringstrook: de strook rondom een (ondergrondse of bovengrondse) risicobron die bescherm moet worden tegen activiteiten om aantasting daarvan te voorkomen.

Het wettelijk kader heeft tot doel om de bepaalde objecten of terreinen te beschermen tegen bepaalde risico's, zodanig dat er een aanvaardbare veiligheidssituatie kan heersen. In het door de raad vastgestelde beleid is waar nodig een nadere uitwerking gegeven. De kern van het beleid is dat risicobronnen en te beschermen objecten zoveel mogelijk worden gescheiden. Daarom zijn risicobronnen op bedrijventerreinen toegestaan maar in andere gebieden niet, tenzij er sprake is van een bestaande situatie. In hoofdstuk 3 van de Beleidsvisie zijn de beleidspunten opgesomd.

Toetsing bestemmingsplan

De toetsing aan het wettelijk kader en beleid is nader toegelicht in de "Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2022", welke bij als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast wordt hieronder verantwoord hoe de verschillende aspecten ten aanzien van Externe Veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

- **Risicobronnen**

In de huidige situatie zijn op alle bedrijventerreinen risicovolle activiteiten (milieu-inrichtingen) toegelaten voor zover passend binnen de nadere bestemming, met uitzondering van activiteiten waarbij radioactiviteit een rol speelt en de opslag van professioneel vuurwerk. Dat zijn vooral de inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Het gaat dan om milieu-inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt of opgeslagen boven een wettelijke drempelwaarde, de opslag van vuurwerk en bedrijven met een risico op legionella (koelinstallaties). Deze zijn geregistreerd op de risicokaart (www.risicokaart.nl), met uitzondering van legionellalocaties. Voor de toetsing zijn de milieudossiers (vergunde situatie) het uitgangspunt. Het betreft activiteiten voor het transport, de opslag of handling van chemische stoffen (gas, vloeibaar of vast). De transportroutes van Rijksweg A27 en A59 grenzen aan één of meer bedrijventerreinen. Delen van het Wilhelminakanaal liggen binnen het plangebied. Daarover worden gevaarlijke stoffen vervoerd in tankwagens of tankschepen. Alleen aangewezen vervoer van gevaarlijke stoffen is voor externe veiligheid van belang. Het betreft het vervoer van gassen, vloeibare stoffen of vaste stoffen. Het transport van benzine of diesel valt daar bijvoorbeeld niet onder. De goederenlijnen op Weststad zijn niet aangewezen in de Regeling basisnet zodat daar geen relevante risico's van externe veiligheid aan zijn verbonden. In het plangebied of daar direct aangrenzend worden gevaarlijke stoffen vervoerd door zogenaamde buisleidingen. Ook hiervoor geldt een ondergrens voor leidingen die voor externe veiligheid van belang zijn en die wordt bepaald door het type stof, de druk en de diameter van de buisleiding. Buurtleidingen voor aardgas vallen daarom daar niet onder. Het betreft transport van vloeibare koolwaterstoffen en aardgas. Alle leidingen staan onder hoge druk. Iedere leiding is speciaal bedoeld voor een bepaalde stof of categorie stoffen. Tussen Weststad II en Weststad III zijn alleen buisleidingen voor vloeibare koolwaterstoffen gelegen. Die zijn tevens grotendeels gelegen binnen de door het Rijk aangewezen buisleidingstrook die als reserveringsgebied voor buisleidingen van nationaal belang is bedoeld. Een afwijkende categorie zijn hoogspanningslijnen. Daar wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen maar is wel een extern gevaar vanwege het genereren van een magneetveld die boven bepaalde waarden schadelijk kan zijn voor de volksgezondheid voor bepaalde categorieën personen. Binnen het plangebied is op Weststad III een klein deel van een tracé van 2 x 150 kV hoogspanningslijn (Geertruidenberg-Breda) gelegen.

- **Te beschermen objecten**

Op de bedrijventerreinen zijn kwetsbare objecten niet gewenst, en binnen het plaatsgebonden risico van een risicobron niet toegestaan, omdat er risicobronnen zijn toegestaan. Dat zijn behalve woningen bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, zorggebouwen, kinderopvang, kantoren met een bvo van meer dan 1500 m2 en gebouwen waar grote aantallen personen aanwezig kunnen zijn. Omdat de regelgeving pas sinds enkele (tiental) jaren (2004 inrichtingen) en buisleidingen (2011) en transportroutes (2015) van kracht is, komen in het plangebied nog kwetsbare objecten voor. Voor zover een kwetsbaar object binnen een plaatsgebonden risico is gelegen, is er sprake van urgente sanering. Er is sprake van een latente sanering indien planologisch de mogelijkheid bestaat om een kwetsbaar object te realiseren die dan binnen een plaatsgebonden risicocontour komt te liggen of kan komen te liggen. De meeste huidige bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen sluiten dat nu niet uit. Dat zal worden gerepareerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt voor het plaatsgebonden risico dezelfde norm maar dan als richtwaarde. Alleen met een gewichtige reden kan daarvan worden afgeweken. Dat is het geval voor bestaande industriegebouwen. In

veel gevallen bestonden die al toen de wetgeving van toepassing werd. Dat is in het beleid vastgelegd. Nieuwe situaties worden per geval beoordeeld. Voor de hoogspanningslijnen (bovengronds en ondergronds) is een advies van de toenmalige minister van I&W van belang. Daarin wordt geadviseerd om functies waar regelmatig kinderen tot 16 jaar kunnen verblijven te beschermen tegen een magneetveld van een hoogspanningslijn indien die meer kan bedragen dan 0,4 microTesla (μT).

- **Ontwikkelingen (nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten)**
In het plangebied zelf worden geen nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de regels en de verbeelding.
- **Kwetsbare objecten**
Binnen het plangebied worden kwetsbare objecten uitgesloten. Daardoor zijn o.a. kantoren met een bvo van 1500 m² of meer als één functie kantoor niet toegestaan. Bestaande situaties zijn toegestaan indien die niet zijn gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} . Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen onder de voorwaarde dat het aanvaardbaar is vanwege de externe veiligheid. Binnen het plangebied worden voor Bedrijventerrein Everdenberg functies kantoren binnen 45 m van een buisleiding van aardgas uitgesloten vanwege het gebrek aan handelingsperspectief bij een calamiteit zoals bepaald in het vastgestelde beleid. Voor Everdenberg-Oost was dat al deels geregeld.
- **Plaatsgebonden risico en belemmeringenstrook**
Alle buisleidingen moeten op de verbeelding worden aangegeven. Dat is gebeurd als een hartlijn en een dubbelbestemming voor de belemmeringenstrook. Die laatste is sterk afhankelijk van het type buisleiding. Van de buisleidingen moeten ook de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} op de Verbeelding worden opgenomen. Die zijn afhankelijk van het type buisleiding. Die zijn als veiligheidszones aangegeven. Binnen de belemmeringenstrook zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan voor de buisleiding. Binnen de plaatsgebonden risicocontour zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.
- **Buisleidingstrook**
Het Rijk heeft indertijd een Structuurvisie buisleidingen van nationaal belang opgesteld. Op basis daarvan zijn via de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening in Nederland zogenaamde buisleidingstroken aangewezen die op de verbeelding moet worden aangegeven. De buisleidingstrook reserveert ruimte in een strook van maximaal 70 m voor bestaande of toekomstige buisleidingen. Bij de oversteek (ondergronds) van het Wilhelminakanaal mag de strook iets breder zijn. Binnen de strook zijn bouwwerken toegestaan of andere activiteiten of voorzieningen voor zover deze het (toekomstig) gebruik van de (boven- en ondergrond voor een) buisleidingstrook kunnen belemmeren.
- **Plasbrandaandachtsgebied**
Voor de Rijksweg A27 is een plasbrandaandachtsgebied aangewezen van 30 m ter bescherming van (beperkt) kwetsbare objecten tegen te hoge stralingswarmte bij een calamiteit op de autoweg. In beginsel moet worden voorkomen dat dergelijke nieuwe objecten daar worden gerealiseerd. Daarvoor is een veiligheidszone opgenomen. Er is een afwijkingsmogelijkheid om maatwerk te leveren indien dat vanwege externe veiligheid aanvaardbaar is. Voor de Rijksweg A59 en de overige risicobronnen in het plangebied is wettelijk geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen.
- **Minder zelfredzame personen**
In geval van een calamiteit moeten mensen zelfstandig of met begeleiding snel kunnen vluchten. De categorie minder zelfredzame personen is gemiddeld daartoe onvoldoende in staat. De veiligheidsregio heeft daarvoor in het verleden aandacht gevraagd. In de Beleidsvisie is bepaald dat binnen de invloedsgebieden van de rijkswegen, de buisleidingen voor aardgas en bij lpg-tankstations geborgd moet zijn dat dergelijke nieuwe functies voor minder zelfredzame personen niet worden toegelaten. Er zijn veiligheidszones langs de Rijksweg A27, Rijksweg A59 en de buisleidingen voor aardgas opgenomen. Bij het gasontvangststation aan de Dukaatstraat zijn die zones mede gebaseerd op de buisleiding binnen de milieu-inrichting. Die zones zijn gebaseerd op het invloedsgebied vanwege stofgroep GF3 (o.a. lpg) respectievelijk het invloedsgebied behorende

bij het type buisleiding voor aardgas. Voor maatwerk is er wel een afwijkingsmogelijkheid als dat vanwege externe veiligheid aanvaardbaar is. Buiten het plangebied zijn aan de Rijksweg A59 één of meer lpg-tankstations gelegen waarvan het invloedsgebied het plangebied raakt. Met de andere regels worden nieuwe functies waar minder zelfredzame personen zich zouden kunnen ophouden in voldoende mate voorkomen. Rond de milieu-inrichtingen met risicovolle activiteiten worden dergelijke zones niet opgenomen. Bij de beoordeling van wijziging van de milieu-inrichting kan daar rekening mee worden gehouden.

- ***Invloedsgebieden en groepsrisico***

Alle risicobronnen kennen invloedsgebieden. De omvang daarvan is sterk afhankelijk van de risicobron. De grootste zijn die van de Bevi-bedrijven aan de Zeilmakerijweg. Dat zijn de gebieden waarin als gevolg van een calamiteit in beginsel doden of gewonden kunnen vallen als gevolg van een scenario: explosie (of BLEVE), straling (bij brand) of giftige wolk. Binnen dergelijke gebieden kan het groepsrisico worden bepaald. Met het plan komt daar geen verandering in. Er zijn ook geen overbelaste situaties vanwege groepsrisico. Daarom is nader onderzoek niet nodig.

- ***Evacuatie en bereikbaarheid***

Het 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, straling of giftige wolk het meest realistisch. Op Weststad is de bereikbaarheid recentelijk sterk verbeterd door een extra noodontsluiting tussen Weststad II en Weststad III. Voor het overige zijn de gebieden in voldoende mate bereikbaar. De evacuatiemogelijkheden zijn voldoende, mede door het voorkomen van nieuwe functies van minder zelfredzame personen nabij risicobronnen. Tevens is de risicocommunicatie rondom risicobronnen van belang. Bij realisatie van gebouwen, ontsluitingen en wegen zullen beide aspecten de aandacht krijgen. Het Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor externe veiligheid een Standaard-advies 2022 opgesteld. Dat betreft het aspect van de vluchtmogelijkheden van personen bij een calamiteit en de voorbereiding op een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Daarin is een algemene analyse gegeven en zijn aanbevelingen opgenomen over o.a.: de afstand tussen risicobronnen en te beschermen objecten, de bescherming in gebouwen, de evacuatiemogelijkheden, de bereikbaarheid en de risicocommunicatie. Gelet op het vooral conserverende karakter van het plan wordt dat advies voldoende geacht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en de verbeterde regelgeving kan worden gesteld dat de veiligheidssituatie voor externe veiligheid aanvaardbaar is.

4.5.4 Geluid

Inleiding

Met het plan worden de grote bedrijventerreinen van Oosterhout in één bestemmingsplan opgenomen. Daarmee worden de regels waar mogelijk geharmoniseerd zonder dat het relevante gevolgen zal hebben voor de bedrijven of de leefomgeving. Met het plan mag er geen sprake zijn van belemmering van bestaande activiteiten, moet het voldoen aan de Wet geluidhinder en moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wettelijk kader

Geluidhinder bij o.a. woningen is al een lang bestaand knelpunt vanwege industrie en wegen. Daarom worden gevoelige objecten wettelijk beschermd tegen de geluidproductie van de activiteiten op een industrieterrein en van het verkeer. Het wettelijk kader daarvoor is de Wet geluidhinder en indirect het Activiteitenbesluit en geldende omgevingsvergunning (milieu). In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in industrielawaai, verkeerslawaai en spoorweglawaai. Tevens kan luchtvaartlawaai bij de cumulatie van geluid een rol spelen.

Onder industrielawaai wordt verstaan de geluidbelasting vanwege een industrieterrein op geluidgevoelige objecten. Waarbij een industrieterrein een verzameling is van geluidzoneringsplichtige bedrijven. De geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten of terreinen vanwege die

bedrijven (gezamenlijk) wordt vervolgens wettelijk begrensd door de standaard grenswaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) op de uiterste grens van de geluidzone die rond (en buiten) het bijbehorende industrieterrein moet zijn gelegen. Op de gronden in de geluidzone zijn nieuwe geluidgevoelige objecten niet toegestaan. Geluidgevoelige objecten die zijn gelegen op de gronden van een industrieterrein worden niet beschermd.

Onder voorwaarden kan een geluidgevoelig object worden toegestaan in de geluidzone indien geen of onvoldoende doelmatige maatregelen mogelijk zijn dan wel dat daartegen één of meer wettelijke bezwaren zijn in te brengen. In dat geval kan een hogere waarde worden vastgesteld mits die voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Vanuit een oogpunt van beleid wordt dan een hogere waarde dan 55 dB(A) vanwege industrielawaai niet toegestaan.

Onder verkeerslawaaï en spoorweglawaaï wordt verstaan het lawaaï vanwege een geluidzoneerde weg, of spoorweg op een geluidgevoelig object gelegen binnen de geluidzone daarvan.

Industrielawaai

Volgens de thans geldende bestemmingsplannen zijn op de Bedrijventerreinen Weststad-Statendam, Weststad III en Vijf Eiken “industrieterreinen” als bedoeld in de Wet geluidhinder gelegen. Op deze industrieterreinen zijn (ingevolge de bijbehorende planologische regeling) “geluidsgezoneerde” bedrijven toegestaan. In dit bestemmingsplan zijn de regeling en begrenzing van deze terreinen overgenomen en bestemd als:

- Overige zone – industrieterrein Vijf Eiken;
- Overige zone – industrieterrein Weststad-Statendam;
- Overige zone – industrieterrein Weststad II.

Daar waar nodig zijn in dit bestemmingsplan geluidzoneringsplichtige bedrijven – waarvan de activiteiten nu vallen onder het overgangsrecht – opgenomen binnen dit gebied. Dit heeft geleid tot enkele grenscorrecties. Omdat dit bestaande rechten betreft, heeft dit geen gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende geluidsgevoelige objecten. De voorgenomen uitbreiding van het Bedrijventerrein Vijf Eiken aan de oostzijde (Sidestream Innovation Valley) is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Die ontwikkeling, inclusief de daarbij behorende regeling voor geluidsgezoneerde bedrijven, wordt in een ander bestemmingsplan geregeld.

Grote delen van de geluidzones zijn gelegen buiten het plangebied en opgenomen in andere bestemmingsplannen o.a. in Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Bestemmingsplan Dommelbergen 2021, Bestemmingsplan Strijen 2017, Bestemmingsplan Zwaaiikom 2017, Bestemmingsplan Vrachelen-Krooneiland of een Parapluherziening 1 geluidzone Weststad-Statendam (westzijde), Bestemmingsplan Leijzenakkers 2020, Bestemmingsplan Slotjes, Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, Bestemmingsplan Everdenberg en Everdenberg-Oost of in die van buurgemeenten.

Overig bedrijflawaai

Op de gronden anders dan die van het industrieterrein zijn geen geluidzoneringsplichtige bedrijven toegestaan waardoor er geen sprake is van een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat om de gebieden Heihoef, Everdenberg en Everdenberg-Oost. Het geluid van activiteiten op die gronden wordt niet aan de Wet geluidhinder getoetst. Wel moeten de bedrijven voldoen aan het Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning (milieu) waarin geluidnormen zijn opgenomen en die bij het accepteren van een melding dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning (milieu) zijn getoetst.

Verkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtvaartlawaaï

Met het plan worden geen wijzigingen aan of op wegen of spoorwegen voorzien. Het is ook niet gelegen in een geluidzone voor luchtvaartlawaaï. Dit plan heeft daarom geen gevolgen voor het aspect verkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Die onderdelen hoeven niet te worden getoetst.

Woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat in het plangebied wordt wat betreft geluid vooral bepaald door industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Dat is sterk locatie afhankelijk. Er zijn geen veranderingen vanwege

verkeerslawaaï of spoorweglawaaï voorzien. Voor zover er enkele kleine wijzigingen worden doorgevoerd voor industrielawaaï hebben die daarvoor geen relevante gevolgen.

Toetsing bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan worden enkele correcties doorgevoerd voor het aspect industrielawaaï. Deze correcties hebben geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat en geen belemmering opleveren voor bedrijven. Immers blijven de bestaande rechten van bedrijven gelijk (en daarmee ook de geluidsbelasting op omliggende geluidsgevoelige objecten).

Ondanks het consoliderende karakter worden er met het plan enkele correcties doorgevoerd voor het aspect industrielawaaï. Deze correcties (zie bijlage 2a en bijlage 2b) hebben geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat en leveren geen belemmering op voor bedrijven. Tevens is er een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder benodigd voor enkele woningen aan de Vaartweg (zie bijlage 3). Deze woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Weststad-Statendam. Het besluit is genomen om de huidige, legaal ontstane situatie op een juridisch juiste wijze vast te leggen. Het besluit heeft dan ook geen gevolgen voor het ontwikkelingsperspectief van de omliggende bedrijven of het woon- en het leefklimaat van de woningen.

4.5.5 Bodem

In het plangebied van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, het betreft dan ook een consoliderend bestemmingsplan. Nu geen sprake is van een functieverandering van percelen of van een herinrichting van terreinen, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) niet nodig. In het kader van de procedure tot verlening van omgevingsvergunningen dienen voor concrete situaties bodemrapporten te worden bijgevoegd bij de aanvragen.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van december 2021 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 is een mengvorm, waarbij er een balans is gezocht tussen enerzijds flexibiliteit (globaal plan) en anderzijds het borgen van een goed woon- en leefklimaat en rechtszekerheid voor de burger (gedetailleerd plan). In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

5.1.2.1 Opzet regels

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Flexibiliteitsregels

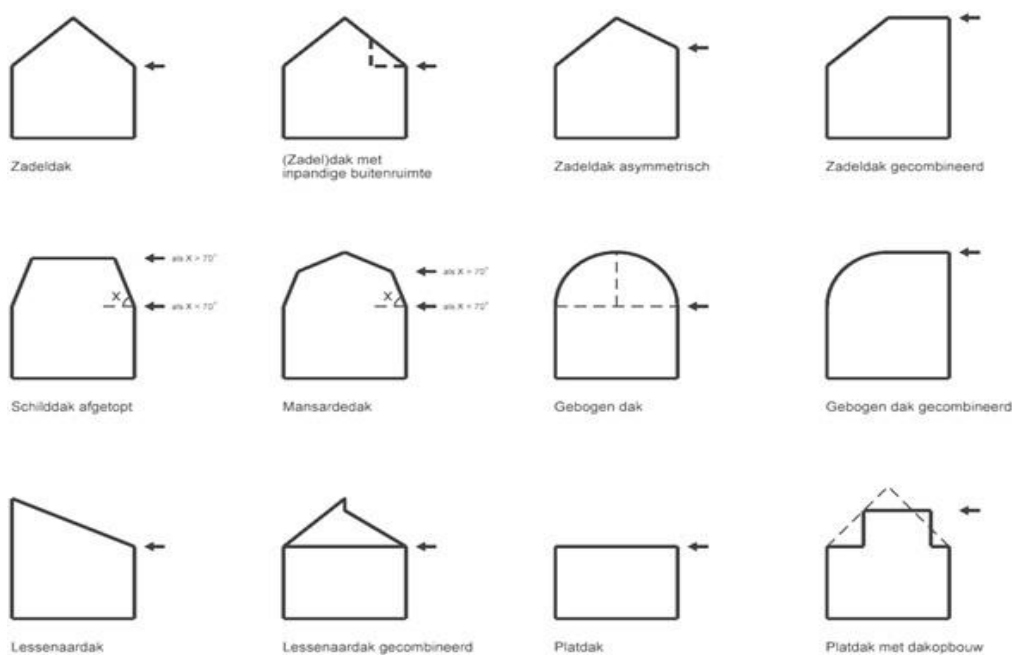
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het

bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

5.1.2.3 Bepalen goothoogte

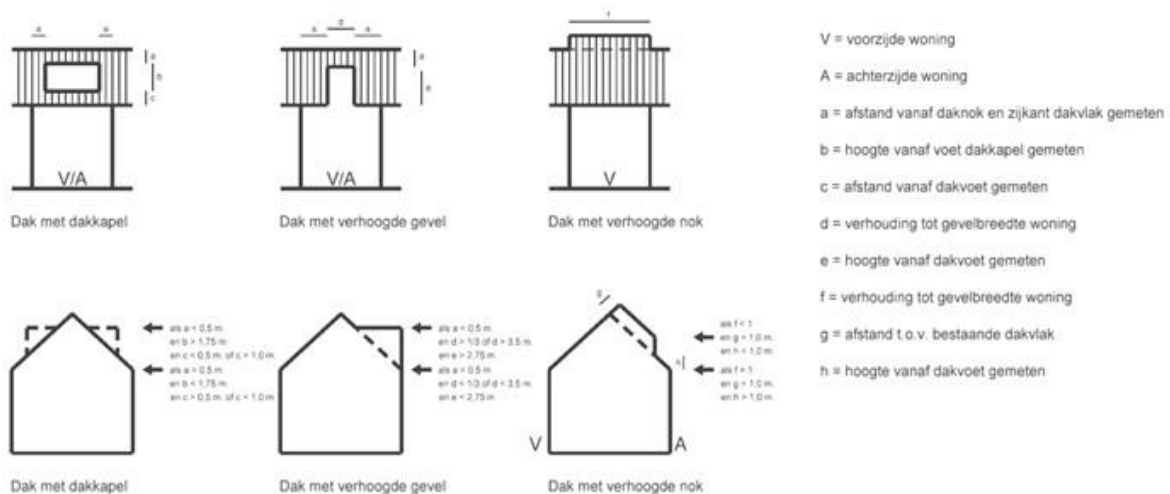
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel,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

Dakvormen



Figuur 8 Dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 9 Toelaatbare uitbreidingen in het dakvlak

5.1.2.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. 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-1 en Bedrijf-2

De gronden met één van deze bestemmingen hebben in de basis een gelijke regeling als gronden met de bestemming Bedrijf, maar gezien de ligging op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerein Everdenberg-Oost een afwijkende regeling. Deze afwijking voorziet onder andere in een bebouwingspercentage van het bouwperceel. Ook is de afwijking gelegen in de voorwaardelijke bepalingen die borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, er voldoende waterberging wordt gecreëerd en er aansluiting plaats vindt op de N629, voordat de gronden en opstallen in gebruik worden genomen.

Bedrijf – Gasontvangstation

De tot 'Bedrijf – Gasontvangstation' bestemde gronden zijn bedoeld voor de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation, ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. 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.

Bedrijf – Nutsvoorziening

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

Gemengd - Leisurecentrum

De tot "Gemengd" bestemde gronden zijn bedoeld voor culturele en ontspannende voorzieningen in de vorm van een bioscoop, een sportschool c.q. fitnesscentrum en een praktijkruimte ten behoeve van fysiotherapie. Daarnaast is detailhandel in de vorm van één supermarkt mogelijk. Tenslotte is horeca, als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van binnen deze bestemming toegestane functies en is één reclamemast mogelijk. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor verkeer en verblijf, inclusief een parkeergarage, tuinen en erven, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De diverse bebouwing moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en de supermarkt voorts binnen het perceelsdeel met de opgenomen functieaanduiding detailhandel en de reclamemast binnen het perceelsdeel met de specifieke bouwaanduiding reclamemast. Deze laatste mast mag maximaal 35 meter hoog zijn, waarbij ook regels zijn gesteld over de maximale omvang van de reclamemast.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Hierin is geregeld, dat de bioscoop een omvang van maximaal 1.650 m² met maximaal 600 zitplaatsen, de sportschool c.q. fitnesscentrum een omvang van maximaal 1.400 m² en de praktijkruimte ten behoeve van fysiotherapie in totaliteit maximaal 10 behandelkamers mag hebben. De supermarkt mag uitsluitend op de begane grond aanwezig zijn en mag een omvang van maximaal 3.000 m² b.v.o. hebben. De oppervlakte van (in pandige) laad- en losruimten en toegangsportalen worden hierbij niet meegerekend. Ook zijn hierbij regels opgenomen om te verzekeren, dat de parkeervoorziening op eigen terrein wordt aangelegd en in stand gehouden.

Tenslotte is nog een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen, om andere vormen van culturele en ontspannende voorzieningen (niet zijnde een discotheek, een casino, automatenhallen, geluidsporten, evenementen, een (muziek)theater en zelfstandige kantoren) toe te staan. Wel zal moeten zijn aangetoond, dat ook na realisering van die nieuwe functies er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein aanwezig is.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. 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. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Kantoor

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

Maatschappelijk

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

Natuur

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

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

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

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. 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.

Verkeer – Railverkeer

De tot 'Verkeer – Railverkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor spoorwegvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en 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, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd.

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

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 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 – Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' 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 2,50 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 – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor hoofdwaterkering en daarbij behorende

voorzieningen voor de kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de hoofdwaterkering, waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer en verhardingen ten behoeve van de waterkering. Er mag alleen worden gebouwd na verkregen toestemming van het Waterschap.

5.2 Handhaafbaarheid

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

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

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

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

5.2.3 IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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

5.3 Economische uitvoerbaarheid

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.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.4.1 Omgevingsdialoog

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

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout: <https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van bestemmingsplannen en niet op een initiatief. De omgevingsdialoog is dan ook niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

5.4.2 Inspraak

Artikel 2.2, lid a van de Inspraakverordening Oosterhout 2021 bepaalt dat inspraak wordt gegeven op de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen. Tenzij er sprake is van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime, gebaseerd op bestaande rechten, de meeste recente inzichten in juridisch-planologische regelingen en gemaakte beleidskeuzen. En niet in nieuwe ontwikkelingen (rechten) of nieuwe beleidsvoornemens. Hiermee hoeft conform de gemeentelijke inspraakverordening het voorontwerp van het bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te worden gelegd en kan direct worden overgegaan tot de wettelijke vaststellingsprocedure (terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan). Ondanks dit gegeven is omwille van de zorgvuldigheid toch de procedure van de inspraakverordening gevolgd.

In het kader van deze inspraakverordening heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan van donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 22 juni 2022 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een inspraakreactie. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 5 instanties c.q. personen, waarvan 1 inspraakreactie ruim na de termijn van terinzagelegging. Desondanks is deze (tezamen met de tijdig ingediende inspraakreacties) behandeld door het college.

5.4.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een voorontwerp van een bestemmingsplan worden toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de Gasunie en de Regionale Brandweer (veiligheidsregio).

Dit vooroverleg is parallel aan voornoemde inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan gevoerd. Dit heeft geleid tot 5 vooroverlegreacties die zijn verwerkt in het bestemmingsplan of gemotiveerd zijn weerlegd.

5.4.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang

van donderdag 20 oktober 2022, gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosterhout 2022' welke is bijgevoegd in bijlage 4. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.