

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost’ (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding ‘Ecologische Verbindingszone’ ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming ‘Groen’ overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appelland

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	--

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden gezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingzone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost' (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding 'Ecologische Verbindingszone' ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming 'Groen' overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appelland

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden gezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingzone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost' (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding 'Ecologische Verbindingszone' ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming 'Groen' overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appellant

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden gezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
- c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.

2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:

- i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost’ (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaarden-scheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding ‘Ecologische Verbindingszone’ ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming ‘Groen’ overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appelland

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	--

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden bezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingzone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost’ (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding ‘Ecologische Verbindingszone’ ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming ‘Groen’ overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appellatant

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	--

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden bezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeers-onderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	---	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
- c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.

2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:

- i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringenstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost’ (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding ‘Ecologische Verbindingszone’ ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming ‘Groen’ overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appellatant

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden bezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolggesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder her Nummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder her Nummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringenstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost’ (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding ‘Ecologische Verbindingszone’ ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming ‘Groen’ overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appelland

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden gezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordeelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost' (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding 'Ecologische Verbindingszone' ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming 'Groen' overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
d.	Er heeft een quick scan t.a.v. de Flora en Fauna plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.	

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appellatant

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden bezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
- c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.

2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:

- i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN

EVERDENBERG – OOST”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding.....	3
2. Procedure	4
2.1. Voorafgaande procedure.....	4
2.1.1. Inspraak	4
2.1.2. Vooroverleg	4
2.1.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	4
2.2. Vaststellingsprocedure	5
2.3. Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Indieners zienswijzen	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	23
5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	27

Gemeente Oosterhout
Stadsontwikkeling
14 november 2017

1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens om het bedrijventerrein Everdenberg – Oost te ontwikkelen om zo te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Het nieuwe bedrijventerrein wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in de verschillende milieu-categorieën zich kunnen vestigen. De ontsluiting van dit terrein op de provinciale weg Heistraat (huidige N629) maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', alsmede niet binnen de op 19 april 2016 vastgestelde Reparatieherziening 2016 van dit bestemmingsplan. In die plannen heeft dit terrein grotendeels een agrarische bestemming. Om de realisering van dit bedrijventerrein mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Everdenberg is gebaseerd op de Structuurvisie Oosterhout – Oost en loopt al sinds 2009. In 2012 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is in het derde kwartaal van 2012 een inspraakprocedure gevoerd. De planvorming is vervolgens opgehouden vanwege onzekerheid omtrent de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen). Inmiddels zijn er besluiten genomen over de N629 en kan het bestemmingsplan nu verder in procedure worden gebracht.

Plangebied:

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' heeft betrekking op een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Everdenberg'. Dit nieuwe bedrijventerrein komt te liggen ten zuiden van de Heikantsestraat, ten oosten van het oude Heikantsepad. Aan de zuidzijde vormt het Wilhelminakanaal de grens. Het plangebied heeft een omvang van ca. 30 ha., waarvan ca. 17 ha. bestaat uit uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast zijn aan de Heikantsestraat zes woon-werkkavels gepland in de nabijheid van het al aanwezige bedrijf aan die straat.

Planregeling:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele regeling door op de verbeelding de interne ontsluitingswegen en de bedrijfskavels niet nader aan te duiden. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kende nog een uitgewerkte verkaveling. Met een meer flexibele regeling kan optimaal worden aangesloten bij de vragen uit de markt. De situering van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat is wel op de verbeelding geregeld.

Exploitatieplan:

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin o.m. het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

2. Procedure

2.1. Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over een voorontwerp van dat plan een procedure van vooroverleg (met instanties) gevoerd. Tevens heeft in een eerdere fase inspraak over deze plannen plaats gevonden.

2.1.1. *Inspraak*

Op basis van de eerder vastgestelde Structuurvisie Oosterhout – Oost is in 2012 een ‘Stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ opgesteld, als eerste stap om te komen tot de realisering van dit bedrijventerrein. Dit stedenbouwkundig plan is op 7 juni 2012 voor inspraak, conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006, vrijgegeven, waarbij op 14 juni 2012 een inspraakavond heeft plaatsgevonden. In het kader van deze inspraakprocedure waren in totaal 15 reacties ingediend. Van deze inspraakprocedure is een ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012 opgesteld. Het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond maakt onderdeel uit van dat eindverslag.

Op 8 september 2016 is voor de belanghebbenden en belangstellenden uit de directe omgeving een inloopavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven, dat het stedenbouwkundig plan uit 2012 nog steeds de basis vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Wel is dat plan aangepast om rekening te kunnen houden met de huidige marktomstandigheden. Op basis van de ter beschikking gestelde reactieformulieren bestond de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Ook hebben nog overleggen plaatsgevonden met diverse belanghebbenden, woonachtig in het gebied en met eigenaren van grond in dit gebied. Gelegenheid is geboden om met de gemeentelijke projectleider van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan en andere relevante zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Tevens is er in mei 2016 een overleg gevoerd met het bestuur van Vereniging Belangen Oosteind (VBO), waarin het voornemen tot het ontwikkelen van dit bedrijventerrein en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn toegelicht.

2.1.2. *Vooroverleg*

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tot het indienen van een vooroverlegreactie.

2.1.3. *Eindverslag vooroverleg en inspraak*

In het ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ van 13 februari 2017 zijn de reacties uit het vooroverleg, van de gehouden inloopavond en uit gevoerde overleggen met eigenaren van een gemeentelijk commentaar voorzien en is hierbij aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook maakt onderdeel uit van dat eindverslag het ‘Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan Everdenberg - Oost’ d.d. september 2012, alsmede het verslag van de op 14 juni 2012 gehouden informatie- / inspraakavond.

Dit ‘Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg – Oost’ is vervolgens ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.2. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis en bij Gemeenschapshuis Oostquartier in Oosteind. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.3. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad dient vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro, bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Tenslotte kan beroep worden ingesteld door iedere belanghebbende tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening, om te voorkomen dat het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel rechtskrachtig wordt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg - Oost' is door 9 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Indieners zienswijzen

In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen in een aparte (vertrouwelijke) bijlage opgenomen.

Brief nr	Datum ontvangst
1.	29 maart 2017
2.	6 maart 2017
3.	30 maart 2017
4.	30 maart 2017
5.	20 maart 2017
6.	23 maart 2017
7.	21 maart 2017
8.	24 maart 2017
9.	29 maart 2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. a.	De op grond van art. 3.2 van de Verordening ruimte (Vr) vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is wat betreft inhoud en wijze van regeling niet afdoende geregeld. - De in het plan in bijlage 14 gegeven berekening van de kwaliteitsverbetering wijkt af van de berekening van de Vr; - De uitwerking van het landschaps-inpassingsplan is nog erg globaal, zodat niet duidelijk is, wáár en in welke mate kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd in	De regeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeft inderdaad aanpassing. Het als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld. Hierbij is nu de berekening van die kwaliteitsverbetering op basis van de Vr gehanteerd. In het rapport is voorts meer gedetailleerd aangegeven hoe, waar en in welke omvang deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden. Op basis hiervan is

	het plan. Dit is mede van belang, omdat binnen dezelfde bestemming 'Groen' ook overige voorzieningen, zoals inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeer- en geluidswerende voorzieningen, zijn toegestaan. Hierbij dient de kwaliteitsverbetering verder te gaan dan een reguliere landschappelijke inpassing (in de zin van art. 3.1, lid 1, sub a, Vr) van het bedrijventerrein; - In de regeling van art. 5 'Groen' wordt onder art. 5.1, sub i, een termijn, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd, gemist. Er ontbreekt in dit verband een voorwaardelijke gebruiksbepaling, waardoor de feitelijke uitvoering van de kwaliteitsverbetering (art. 3.2, lid 2, Vr) nog onvoldoende geborgd is.	ook de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ook heeft in de regels alsnog een borging van die kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Binnen de beide bedrijfsbestemmingen zijn in dit verband voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (resp. artikel 3.5.6, onder a. en artikel 4.5.7, onder a. en c.), onder vermelding van een termijn, waarbinnen die kwaliteitsverbetering dient te zijn gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen' is in artikel 5.1, lid i, de tekst gewijzigd en is de verwijzing naar die investeringsregeling opgenomen. In de bijlagen bij de regels is nu als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen, nu in die voorwaardelijke bepalingen naar die regeling wordt verwezen.
b.	De op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking vereiste regionale afstemming i.v.m. de in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen verantwoording over de wijze, waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen, heeft (nog) niet plaats gevonden. Wel wordt geconstateerd, dat dit bestemmingsplan als zodanig is opgenomen in het programmeringsvoorstel in het concept regionale afsprakenkader West-Brabant, subregio Oost. Naar verwachting worden die afspraken medio 2017 definitief vastgesteld. Er wordt op aangedrongen dit bestemmingsplan vast te stellen, nádat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dit kader past.	Het (regionale) Afsprakenkader werklocaties incl. grootschalige logistiek is op 21 juni 2017 vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO). De ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost is opgenomen in dat afsprakenkader. Aan het dringende verzoek om dit bestemmingsplan eerst vast te stellen, nadat het regionaal afsprakenkader is vastgesteld en is gebleken, dat dit bestemmingsplan binnen dat kader past, wordt voldaan.
c.	Aan de zuidzijde van het plangebied rust op het kanaal met oeverzones op basis van de Vr. de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone'. In de regels ('Groen', 'Water' en in de in art. 18.2 opgenomen aanduiding 'Ecologische verbindingszone') wordt onvoldoende garantie gegeven, dat deze EVZ zal worden verwezenlijkt. Zo is er in art. 18.2 geen voorrangsregel opgenomen. Ook zijn binnen de beide vermelde bestemmingen ook andere voorzieningen toegestaan. Hierbij wordt voorts nog gewezen op het feit, dat de provincie in het kader van het	Voor de strook aan de zuidzijde van het plan, langs en op het Wilhelminakanaal, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Overige zone - Ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 5.1, 6.1 en 9.1) opgenomen, dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is in artikel 18.2 voor de zone een specifieke regeling opgenomen. Die regeling omvat een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waardoor voor diverse ingrepen (waaronder

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N629 i.v.m. de voor dat plan vereiste compensatie-verplichtingen, het voornemen heeft de EVZ voor het Wilhelminakanaal in te richten en te verwezenlijken. Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan bestaan geen concrete plannen om de EVZ van het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van het plangebied in te richten. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden geen voorstellen hiertoe gedaan. Hier dient nu in dit bestemmingsplan invulling aan te worden gegeven.	het kappen van bomen of houtopstanden en het aanleggen van oppervlakteverharding) een omgevingsvergunning is benodigd, die slechts kan worden verleend als de mogelijkheden voor verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad. Het opnemen van een voorrangsregeling is in dit geval niet zinvol. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden immers niet meer of minder mogelijkheden geboden dan al gegeven in de onderliggende bestemmingen. Er is via de aanduiding een omgevingsvergunningstelsel toegevoegd, waardoor alle genoemde activiteiten, die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone', op grond van artikel 18.2 onderworpen zijn aan een vergunningplicht. Een afweging van de werkzaamheden in relatie tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingszone is daarmee gegarandeerd. Het opnemen van een voorrangsregeling voegt hieraan niets toe. Wel is nogmaals kritisch gekeken naar de mogelijkheden, die de onderliggende bestemmingen bieden ter plaatse van de ecologische verbindingszone. Besloten is om mogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van de ecologische verbindingszone niet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. In artikel 5.1 ('Groen') wordt onder c. en e. toegevoegd de zinsnede 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding overige zone – ecologische verbindingszone', zodat ter plaatse geen inritten en geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan. Aan artikel 5.3 (de afwijking voor de aanleg van parkeerplaatsen) wordt ook toegevoegd, dat deze afwijkingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de ecologische verbindingszone. In artikel 9 ('Water') wordt lid e. (de mogelijkheid voor de aanleg van voorzieningen voor verkeer) geschrapt. Ter zake van de invulling van de evz is aan de zuidzijde van het plangebied door het bureau Stadgoed Landgoed een nader onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische
---	---

		verbindingszone Everdenberg – Oost' (d.d. 7 november 2017) uitgevoerd. De mogelijkheden voor invulling van die zone zijn in dit onderzoek nader verkend. Dit onderzoek is alsnog toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de conclusies zijn in de toelichting zelf verwoord. Met de hierboven vermelde aanvullingen op de regeling bestaat nu een voldoende voorwaardenscheppend kader om te komen tot een gewenste invulling van die ecologische verbindingszone. De herinrichting van de ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan niet dwingend voorgeschreven. De reden daarvoor is tweeledig. Ten eerste wordt met de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de oost- en noordzijde van Everdenberg - Oost al voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling, zodat herinrichting van de ecologische verbindingszone geen voorwaarde is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen kwaliteitsverbetering heeft dan ook geen betrekking op de gronden, waarop de aanduiding 'Ecologische Verbindingszone' ligt. Ten tweede is het logisch om te wachten met de herinrichting van dit deel van de ecologische verbindingszone, totdat in het kader van de aanpak van de N629 ook het overige deel van de ecologische verbindingszone wordt aangepakt. Op dit moment kan hieraan dus nog geen termijn worden gekoppeld. Voor de volledigheid wordt hierbij nog opgemerkt, dat de regeling in art. 18.2 van de regels een regeling binnen de bestemming 'Groen' overbodig maakt, reden waarom artikel 5.5.1, onder a. (nu artikel 5.4.1) alsnog uit de regels kan worden geschrapt. De toelichting wordt op het onderdeel van de Flora en Fauna aangepast. Binnen het plangebied van het bedrijventerrein is alsnog onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen. Op basis van dit onderzoek is nu voldoende inzichtelijk, dat een ontheffing soortenbescherming Wet natuurbeheer kan worden verleend, waardoor dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. Ook enkele in dat tekstdeel
--	--	---

d. Er heeft een quick scan t.a.v. de **Flora en Fauna** plaatsgevonden. Er wordt op gewezen, dat een flora en fauna-onderzoek moet zijn uitgevoerd, vóórdat het plan wordt vastgesteld.

		voorkomende tekstuele onvolkomenheden zijn gecorrigeerd. Ook is toegevoegd, dat voor een terreindeel waar een deel van de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, geen toestemming van de eigenaar is verkregen voor het betreden van die percelen voor het uitvoeren van onderzoeken, zoals voor flora en fauna. Langs de randen van dat perceel is wel bezien, of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten, dat deze toch aanwezig kunnen zijn. Na verwerving c.q. onteigening van die gronden zal hiernaar alsnog nader onderzoek worden gedaan. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. vormen aanleiding om de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder a., c. en d. zijn gegrond.
2. a.	Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies afgegeven. Het voorbehoud heeft betrekking in paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting. Verzocht wordt om aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' toe te voegen de volgende tekst: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.	De voorgestelde passage wordt alsnog aan de betreffende tekst in de toelichting toegevoegd. Voorts wordt opgemerkt, dat de gemeente een aantal vooronderzoeken heeft laten uitvoeren t.a.v. bodemopbouw, grondwater en infiltrerend vermogen van de bodem. De gemeente is zich bewust van de mogelijkheden en de zich mogelijk voordoende problemen bij de uitvoering terzake van een goede waterhuishouding. Inmiddels zijn de nog steeds aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal nader onderzoek in het kader van een te maken waterhuishoudkundig en/of rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de vermelde knelpunten nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het Waterschap in overleg worden getreden. Evenals het Waterschap is ook de gemeente van oordeel, dat de verwoorde knelpunten oplosbaar zijn en dat een goedfunctionerend en duurzaam watersysteem zal worden gerealiseerd. Mede n.a.v. de opmerkingen van appellatant

b.	Ten aanzien van de in de bijlagen vermelde rapporten inzake water dient het rapport onder 8b te worden vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011. Het in Bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is weinig actueel en sluit niet aan bij de waterparagraaf in de toelichting.	wordt geconstateerd, dat er tussen de toelichting en de regels een tegenstrijdigheid zit in de vermelde minimale omvang van de bergingscapaciteit. In de toelichting (en in het rapport 'Watertoets Everdenberg – Oost') wordt vermeld, dat een minimale bergingscapaciteit van 6.750 m3 nodig is, terwijl in de regels van art. 5, onder g., een maat van 9.240 m3 wordt genoemd. In dat lid g. dient alsnog 6.750 m3 te worden opgenomen. Voorts is het voor de noodzakelijke realisering van de vereiste waterberging vereist, om in art. 5.5.3 'Uitzonderingen' (inmiddels artikel 5.4.3) een nieuw lid toe te voegen om een uitzondering te kunnen maken voor de eerste aanleg van een waterberging. De plaatsen, waar een dergelijke waterberging mogelijk is, zijn al aangegeven op de verbeelding. De vermelde definitieve versie zal alsnog als bijlage 8b worden opgenomen. Bijlage 8d zal worden verwijderd uit de bijlagen. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting en de vermelde bijlagen aan te passen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn gegrond.
3. a.	De ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost mag niet van start gaan, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. De fasering in de aanpak van de N629 leidt niet tot een 'duurzame lange termijn-oplossing', ook niet om alleen de ontsluiting van bedrijventerrein Everdenberg – Oost te garanderen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Everdenberg – Oost is de aanwezigheid van een goede ontsluiting. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg – Oost is dan ook alleen mogelijk, als er duidelijkheid is over een oplossing voor de N629. Nu de MER-studie voor fase 2 van de N629 nog niet is afgerond, kan nu niet worden afgewogen, of het verantwoord is, zowel verkeerstechnisch als qua geluids- en fijnstof-overlast, om nog meer verkeer op de huidige N629 toe te laten. Invoegend vrachtverkeer	De provincie heeft, in gezamenlijkheid met de gemeenten Oosterhout en Dongen, besloten om het project N629 in 2 fasen te knippen. De eerste fase betreft de aanpassing van de wegaansluiting van de Heistraat / Ekelstraat op Rijksweg A27 (deel vanaf de A27 tot aan de kruising Provincialeweg / Ter Horst). Inmiddels is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (aansluiting N629 – A27), waarin die aansluiting is geregeld, onherroepelijk. Op basis van de voor die 1^e fase door de provincie uitgevoerde onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan nadere onderzoeken, waaronder voor het aspect verkeer, uitgevoerd. Op basis hiervan is de verkeersintensiteit op de bestaande Heistraat in beeld gebracht, na aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande Heistraat. Uit die onderzoeken blijkt, dat onder

wordt als gevaarlijk en opstoppend gezien voor het reguliere (vracht)verkeer op de huidige N629. Ook wordt de doorsnijding van het nu aanwezige vrijliggende fietspad gezien als een verslechtering voor het fietsverkeer Oosterhout – Dongen. Bovendien zal onvermijdelijk optredende vertraging in de uitvoering van de fasen 1 en 2 van de N629 ervoor zorgen, dat de tijdelijke oplossing van aansluiting op de huidige Heistraat wel eens heel lang kan duren.	de voorwaarde dat de eerste fase van de reconstructie van de N629 wordt uitgevoerd, de verkeerscapaciteit op de Heistraat voldoende is om het extra verkeer te kunnen afwikkelen. Het wordt in beperkte mate drukker op deze weg, maar de vertraging door het extra verkeer zal beperkt blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. Die voorwaarde van het uitgevoerd zijn van de eerste fase is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (in het ontwerpplan nog artikel 17.1, onder a, nu opgenomen in artikel 3.5.6, lid b). Hierbij is er voor gekozen voor het daadwerkelijk uitgevoerd zijn van die aansluiting en niet voor het alleen maar planologisch geborgd zijn ervan. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn hierbij nader onderzocht, ook voor de situatie van de (tijdelijke) ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige Heistraat. Aan de voor deze aspecten geldende normen wordt volledig voldaan en vormen voor die aansluiting dan ook geen belemmeringen. Ook wordt uit verkeerstechnisch oogpunt gezorgd voor een veilige fietsverbinding tussen Oosterhout en Dongen. Everdenberg en Everdenberg Oost zijn / blijven voor langzaam verkeer bereikbaar via de Heikantsestraat (vanaf de Hoogstraat) en de fietsroute langs het Wilhelminakanaal. Alleen de huidige fietsroute vanaf de noordzijde via de Heikantsestraat komt te vervallen. Deze fietsroute heeft echter primair een recreatieve functie. Inmiddels is het proces voor het Provinciale InpassingsPlan (PIP) N629 zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat. De aanleg van de nieuwe N629 kan nog een aantal jaren duren (uitwerking plannen, te voeren beroepsprocedure, aankoop / ruiling benodigde gronden, daadwerkelijke uitvoering). Daarom wordt in dit plan nu ook voorzien in een tijdelijke ontsluiting, om een start te kunnen maken met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Hierbij
---	---

b.	Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein nu al te starten, nu bomen en struiken jarenlang de tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Dit wordt van belang geacht, omdat het nu te ontwikkelen gebied en haar directe omgeving rijk is aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het terrein van het boscomplex aan de Heikantsestraat is zodanig gesnoeid, dat dit niet meer voldoet aan de eerder in het stedenbouwkundig plan 2009 toegekende landschappelijke kenmerken. Kan dit nieuwe boscomplex in de toekomst ook 'zomaar' worden weggesnoeid?	dient in ogenschouw te worden genomen, dat het bedrijventerrein Everdenberg – Oost niet meteen helemaal zal zijn uitgegeven. Er wordt gerekend met een uitgiftetermijn van 5 jaar voor het totale bedrijventerrein. Daarmee is de kans groot, dat de 2^e fase van de N629 zal zijn gerealiseerd, op het moment dat meerdere bedrijven op dat bedrijventerrein zullen zijn gevestigd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin de op basis van de provinciale Verordening ruimte vereiste kwaliteitsverbetering qua termijn van uitvoering wordt geborgd. Hierbij dient te worden beschouwd, dat kwaliteitsverbetering verder gaat dan een landschappelijke inpassing. De invulling met groen zal dan in een meer robuuste vorm plaatsvinden. Niet alleen de realisering van die kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de realisering van dit bestemmingsplan. Ook is in de regeling in het bestemmingsplan opgenomen, dat het toekomstig beheer en onderhoud zal plaats vinden en is de in standhouding van die groenpercelen verzekerd. In het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de plannen kan nader worden bezien, of groenelementen al eerder kunnen worden aangelegd. <u>Conclusie:</u> De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
4. a.	De start van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' mag uit oogpunt van verkeer en overlast niet plaats vinden, voordat fase 2 van de N629 is gerealiseerd. Deze ontwikkeling mag pas van start gaan als de nieuwe weg er compleet in al zijn facetten zal liggen. Door appellant is steeds bekeken naar wat de meest veilige mogelijkheden waren voor al het verkeer en de gevolgen ervan. Ook nu hanteert de gemeente als onjuist argument, dat naar het aspect verkeer te zijner tijd gekeken zal worden. De komende 2 jaar (of zelfs langer bij onverhoopte stagnatie van de plannen) zal een ernstige toename van de verkeers-	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	belasting in zijn totaliteit plaats vinden als wordt overgegaan tot ontsluiting van Everdenberg – Oost op de Heistraat. Voor de huidige bewoners aan de Heistraat en Ekelstraat in Oosterhout en de Westerlaan en Middellaan in Dongen is de overlast onaanvaardbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de MER-studie, fase 2, nog niet is afgerond, zodat er op geen enkele wijze een onderbouwde afweging kan plaatsvinden.	
b.	Nu nog voor een deel van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, had het plan niet in procedure gebracht moeten worden, nu de resultaten van dat onderzoek niet bekend zijn.	Archeologisch onderzoek van een klein deel van de in dit bestemmingsplan gelegen gronden is nog niet uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom voor die gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hier mogen dan ook eerst activiteiten plaatsvinden, nadat alsnog een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermede in voldoende mate verzekerd.
c.	In de zienswijze wordt een WOB-verzoek aangekondigd, nu in overleggen met de gemeente Oosterhout wordt geweigerd mee te denken in de argumenten van appellant. Ook heeft de gemeente niet gereageerd op een schrijven van 2 januari 2017, waarin appellant de ongerustheid en ontevredenheid heeft kenbaar gemaakt, gekoppeld aan een verzoek om in te gaan op het schrijven en het plannen van een vervolgesprek.	Nu dit argument geen betrekking heeft op de voorgestelde planregeling, kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen zijn ongegrond.
5. a.	Als gevolg van dit bestemmingsplan komt het pand van appellanten als enige woning midden in een bedrijventerrein te liggen, waardoor het toekomstig woon- en leefklimaat en woongenot (verdwijnen uitzicht, geluids- en stankoverlast) onmiskenbaar drastisch zullen verslechteren. De woning komt ineens op een industrieterrein te liggen en zal daardoor in waarde dalen. Voorgesteld wordt om de aan de westzijde van hun woning geprojecteerde woon-werkkavel(s) te verplaatsen naar de oostzijde van hun woning. Dan zijn alle woon-werkkavels bij elkaar geprojecteerd, hetgeen minder belastend is voor appellanten. Op	Niet ontkend kan worden, dat in de toekomst de bedrijfspanden meer in de nabijheid van de aanwezige woning kunnen worden opgericht. De woon-werkkavels zijn uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing verspreid langs de Heikantsestraat gesitueerd en niet alle 6 bij elkaar op 1 locatie. Met deze invulling kan beter worden aangesloten bij het nu aanwezige bebouwingslint van de Heikantsestraat. Het gebied hier kenmerkt zich door een beperkte bebouwing aan weerszijden van deze weg. De percelen aan de Heikantsestraat worden voorts ingezet voor de kwaliteitsverbetering met een robuuste groenvulling. Hierbij zullen de woon-werkkavels

	deze manier is er ook de mogelijkheid om de groenzone in combinatie met de vijver te spiegelen om daardoor de scheiding tussen Heikantsestraat en het industrieterrein te behouden. Indien hieraan zou worden tegemoetgekomen, worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ingetrokken.	landschappelijk worden ingepast en zal hierbij in de toekomst op diverse plekken het groen tot direct tegen de weg komen. Met het situeren van alle kavels oostelijk van de woning ontstaat daar een bebouwingscluster, waarbij er minder mogelijkheden zijn om te komen tot een landschappelijke inpassing. Ook is er aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte nodig ten behoeve van de aanleg van de toekomstige ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen mogen bovendien niet te dicht op die ontsluitingsweg worden gesitueerd.
b.	Op de locaties van de woon-werkkavels blijkt op geen enkele wijze, noch uit de verbeelding, noch uit de regels, dat er binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels mogen worden gerealiseerd.	Inderdaad ontbreekt in de regels een bepaling, dat maximaal 6 nieuwe woon-werkkavels binnen die bestemming zijn toegestaan. In de regels is een nieuw art. 4.5.2 (Maximum aantal bedrijfspercelen) toegevoegd, waarin wordt bepaald, dat binnen de bestemming 'Bedrijf-2' maximaal 7 bedrijven (het bestaande bedrijf en 6 nieuwe woon-werkkavels) zijn toegestaan.
c.	Wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is de toelichting niet in overeenstemming met de regels. In de toelichting is vermeld, dat voor het noordelijk deel een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Op het zuidelijk deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. De in art. 3.4, onder c, opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 25 meter geldt evenwel ook voor het noordelijk deel.	Deze zienswijze is terecht opgeworpen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' alsnog geregeld, dat de vermelde afwijking alleen mogelijk is voor het terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 16 meter is toegestaan. Alle bouwwerken op het noordelijke terreindeel, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, mogen niet hoger worden dan die maximale maat. Om die reden zijn de artikelen 3.2.3, onder c., en 3.4, onder c., d. en e. gewijzigd. Ook deze hogere bouwwerken (zoals silo's, kranen, reclamemasten) zijn niet toegestaan op het noordelijke terreindeel.
d.	T.a.v het aspect Water ontbreekt in de planregels de in de toelichting verwoorde verplichting voor bedrijven om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen d.m.v. een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Nu dit niet kan worden afgedwongen, is het de vraag, of het plan aan de daaraan te stellen eisen betreffende de infiltratie (hydrologisch neutraal) voldoet.	Hoewel dit aspect over het algemeen regeling vindt in de te sluiten koopovereenkomst met de bedrijven, wordt in de beide bedrijfsbestemmingen alsnog een regeling opgenomen voor de verplichting om het hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen, op eigen terrein op te vangen. Hiertoe zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 3.5.6 en 4.5.7.
e.	De in art. 8.3 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'verkeer' naar agrarische functies is	Doel van de regeling is om te bewerkstelligen, dat de nu gelegde bestemming 'Verkeer' kan worden teruggebracht naar het huidige gebruik

	te vaag en in strijd met het gestelde in de toelichting. Voorts valt niet in te zien, hoe een dergelijke wijziging noodzakelijk kan zijn in het kader van de aanpassingen in de verkeersstructuur voor de aansluiting op de N629.	van 'Agrarisch'. De weg is dan nooit aangelegd geweest en het nog feitelijk aanwezige agrarische gebruik kan worden voortgezet. Wel moet worden vastgesteld, dat de opgenomen regeling juridisch niet geheel correct is. In artikel 8.3 Wijzigingsbevoegdheid is daarom een aangescherpte regel opgenomen. Ook dient op de Verbeelding binnen de bestemming 'Verkeer' voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen.
f.	Met het opnemen van art. 21.2 in de regels is niet afdoende geborgd, dat het parkeren voor personeel en bezoekers en het laden en lossen op eigen terrein zal plaats vinden. In die regels wordt niet vermeld, dat een aangevraagde omgevingsvergunning kan en zal worden geweigerd als daaraan niet wordt voldaan.	De regeling in de regels wordt aangepast en juridisch sluitend gemaakt.
g.	Niet vermeld is wat de formele status van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is. Met de opneming van art. 5.1, onder i., in de planregels van de kwaliteitsverbetering is onvoldoende geborgd, dat, en zo ja, wanneer uitvoering wordt gegeven aan de in de regeling opgenomen maatregelen t.b.v. de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Voorts bevindt zich in het plan een tegenstrijdigheid t.a.v. de benodigde kwaliteitsinvesting (in toelichting is vermeld € 49.375,48; in rapport 'Investeringsregeling' € 20.690,26). Nu niet bekend is, hoe hoog dit tekort aan investering is, wordt geconcludeerd, dat de benodigde kwaliteitsinvesting in het nu voorliggende ontwerpplan onvoldoende duidelijk en niet afdoende geborgd is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder a., alsmede naar de aangegeven wijzigingen van het bestemmingsplan.
h.	De ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct toegepast. - In trede 1 is de bepaling van de regio en dus de conclusie, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, niet juist. In bijlage 13 wordt vermeld, dat Everdenberg – Oost gedeeltelijk wordt ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid, en dat om die reden voor het bepalen van de lokale behoefte de regio Oosterhout is	In de toelichting van het bestemmingsplan is een korte samenvatting gegeven van het uitgevoerde onderzoek naar de bedrijfsbehoefte. Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het rapport is uitvoerig ingegaan op o.a. de afbakening van het onderzoeksgebied. Er is specifiek gekeken naar migratiestromen van bedrijven van en naar de regio rondom Oosterhout. Hiermee is specifiek gekeken naar

	gehanteerd als onderzoeksgebied. Niet is gemotiveerd, waarom van specifieke regionale omstandigheden sprake zou zijn om af te wijken van de bij de ladder vermelde regio-indeling op basis van woon-werkstromen. Voorts is voor de kwalitatieve behoefte ten onrechte vermeld, dat het ontwerpplan ziet op de vestiging van logistieke bedrijven. Dit blijkt evenwel niet uit het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarmee in de bepaling van de behoefte geen rekening kan worden gehouden. - t.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat niet valt in te zien, waarom Emer Zuid in Breda geen geschikt alternatief zou zijn voor dit plan. In Everdenberg – Oost zijn niet alleen logistieke bedrijven toegelaten, maar alle bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en tot een oppervlakte van 5 ha. Nu er binnen de regio wel degelijk sprake is van een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen alternatief, wordt niet voldaan aan de ladder voor de nu voorgestane ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.	de wijze, waarop het onderzoeksgebied afgebakend dient te worden. Omdat het bedrijventerrein Everdenberg - Oost zich specifiek richt op de meer lokale MKB-bedrijven en op logistieke bedrijven, die een meer regionale oriëntatie hebben, is dan ook per doelgroep gekeken, op welke wijze het onderzoeksgebied het beste bepaald kan worden. Dat de uitgebreide verantwoording uit het onderzoeksrapport niet volledig en onverkort, maar slechts op samengevatte wijze in de toelichting, is opgenomen, terwijl het onderzoeksrapport integraal en onlosmakelijk als bijlage bij de toelichting is opgenomen, leidt niet tot de conclusie, dat er geen goede afbakening van de regio is gemaakt. T.a.v. trede 2 wordt opgemerkt, dat voor het bedrijventerrein Everdenberg - Oost wordt ingestoken op lokale bedrijvigheid (MKB) én logistiek. De locatie Emer Zuid kan in potentie geschikt zijn voor lokale bedrijvigheid, maar niet voor logistiek, zoals is aangegeven in het onderzoeksrapport. De ligging van Emer Zuid, tegen de binnenstad en midden in het stedelijk weefsel van Breda met de snelwegen op afstand, nodigt vooral niet uit voor logistieke bedrijvigheid vanwege de directe relatie van de logistieke sector met het hoofdwegennet. Door deze verminderde bereikbaarheid is deze locatie ook minder aantrekkelijk voor MKB - bedrijvigheid. Daarnaast worden momenteel, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, door de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein de mogelijkheden onderzocht voor een alternatieve invulling, niet gericht op bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat, mochten de gemeente Breda en de eigenaar van het terrein hiervoor kiezen, de locatie Emer Zuid toch ontwikkeld zou kunnen worden ten behoeve van bedrijvigheid (niet zijnde logistiek). In het onderzoeksrapport is echter ook duidelijk aangegeven, dat zelfs met de realisatie van het bedrijventerrein Everdenberg - Oost, er lokaal nog een dusdanige grote behoefte aan bedrijventerreinen is, dat Emer Zuid nog ontwikkeld zou kunnen worden als bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.
i.	Appellanten hebben weinig boodschap aan de in de toelichting gegeven uitleg omtrent de verschillende varianten voor de verkeers-	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.	ontsluiting van het bedrijventerrein. Ze hebben zelf een andere variant voorgesteld. Nu er geen behoefte aan het bedrijventerrein is, is er ook geen ontsluitingsweg nodig. T.b.v. dit bestemmingsplan is een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd: - juli 2016: onderzoek wegverkeerslawaaï i.v.m. realiseren verbindingsweg bedrijven-terrein naar N629. Doel: bepalen, of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat t.g.v. wegverkeerslawaaï. Conclusie: geen belemmeringen. - september 2012: beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen t.g.v. de bedrijven op Everdenberg en Everdenberg – Oost. Doel: bepalen, of ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat en de nieuwe woningen op de woonwerkkavels hinder ontstaat t.g.v. verkeerslawaaï. Evenwel betreft de ontsluitingsweg, waarmee in dit laatste rapport rekening is gehouden, niet de variant, zoals die in het verkeersonderzoek naar voren is gekomen. Nu deze input niet juist is, zijn niet alleen de in dit onderzoek getrokken conclusies voor het wegverkeerslawaaï, maar ook de conclusie voor het woon- en leefklimaat niet bruikbaar. De conclusie, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Heikantsestraat niet zal veranderen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg – Oost wordt niet onderbouwd door de inhoud van het rapport. Niet valt in te zien, dat (pag. 15 rapport Oranjewoud) bij een totale geluidbelasting van ongeveer 54 dB(A) (van Everdenberg I en II ongeveer 51 dB(A) en van industrieterrein Vijf Eiken ongeveer 50 dB(A)) gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen door de ontwikkeling van Everdenberg – Oost. Ook de stelling, dat ter plaatse van de woning Heikantsestraat 40 de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, vanwege het bedrijf gelegen aan de Heikantsestraat 42, is niet correct. Dit geldt ook voor de stelling, dat de	Opgemerkt wordt, dat voor de beoordeling van die akoestische rapporten onderscheid moet worden gemaakt in de toets aan de Wet geluidhinder en in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het in 2016 uitgevoerde aanvullende onderzoek op het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op de effecten van de ontsluitingsweg. Hierbij is, anders dan wordt gesteld, één van de varianten die in het onderzoek verkeer aan de orde is gekomen, namelijk de projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2), nader onderzocht. Uit het geluidrapport 2016 blijkt, dat de geconstateerde geluidwaarden voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Wel wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, dat ondanks de maximale toename met 1,4 dB het woon- en leefklimaat niet verslechterd. Daarmee blijkt uit het rapport 2016, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De toelichting zal op dit onderdeel worden genuanceerd. Het geluidrapport van 2012 heeft betrekking op o.m. het bestaande en nieuwe bedrijventerrein en op de overige relevante wegen. Voor zover het rapport betrekking heeft op de ontsluitingsweg (noord), is daarvoor het geluidrapport van 2016 in de plaats getreden. Het aangevoerde argument, dat het rapport en de conclusie op een onjuiste variant zou berusten, is dan ook niet terecht opgeworpen. Wat betreft het woon- en leefklimaat is de vraag aan de orde, of op basis van de berekende resultaten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet worden opgemerkt, dat de in de toelichting vermelde conclusie, dat de geluidbelasting niet zal toenemen op de woningen aan de Heikantsestraat, nuancering behoeft. Ter nadere toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt. Uitgaande van de worstcase-situatie neemt de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Everdenberg – Oost met 1 dB(A) toe bij de
----	--	---

	geluidbelasting ter plaatse van de woningen Heikantsestraat 40 en 42 voornamelijk wordt bepaald door de bestaande situatie en de conclusie, dat door de ontwikkeling van Everdenberg II het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet zal veranderen.	woningen aan de Heikantsestraat (pag. 15 rapport 2012) tot ca. 51 dB(A). Het rapport stelt terecht, dat voor die toename van de geluidbelasting het bestaande bedrijf Heikantsestraat 42 met 50 dB(A) het meest bepalend is. Tenslotte is de bijdrage van de geluidzone Vijf Eiken in de huidige en toekomstige situatie gelijkkelijk van belang met maximaal 50 dB(A). Opgeteld levert dit voor de woning een geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen op van 54 dB(A). Deze toename is gering te noemen. Deze absolute geluidwaarde op de gevel van de woning is aanvaardbaar in het kader van de afweging van belangen tussen enerzijds het maatschappelijke belang bij realisatie van het bedrijventerrein en anderzijds de belangen van de bewoners. Daarbij is ook van belang, dat in analogie met de Wet geluidhinder bij woningen geluidwaarden tot 55 dB(A) en meer mogelijk zijn. Deze reactie vormt aanleiding de tekst van de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken.
k.	Op het gebied van de Wet natuurbescherming wordt aangevoerd, dat in de opgestelde quick scan flora en fauna wordt geconcludeerd, dat op voorhand niet kan worden gesteld dat de (destijds nog geldende) Flora en faunawet niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Er dient volgens de quick scan nog te worden vastgesteld, of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen). Nu van enig nader onderzoek geen blijkt wordt gegeven, staat allerm minst vast, dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Door de aanleg van het toekomstige industrieterrein zullen vele diersoorten mogelijk verdwijnen. Om deze diersoorten voor de Heikant te behouden, is het nodig om het huidige groengebied tussen industrieterrein en de Heikantsestraat uit te breiden.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als vermeld bij zienswijze 1, onder d. Hierbij wordt opgemerkt, dat o.m. de strook tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Heikantsestraat wordt ingezet t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Hierbij dient al direct een robuuste groenbeplanting aanwezig te zijn, met grotere bomen en niet met jonge aanplant. Deze strook zal dan ook sneller lijken op een groene rand en dienst kunnen gaan doen als vestigingsgebied voor diverse dieren en vogels.
l.	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-exploitatieplan t/m 19 april 2017 ter inzage ligt. Mogelijk zal tegen dat plan separaat een zienswijze worden ingediend.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de betrokken ontwikkelaar is op 7 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu het kostenverhaal op deze wijze is geregeld, is vaststelling van een exploitatieplan niet meer vereist.

m.	Door verplaatsing van de 2 woon-werkkavels naar de oostelijke zijde van de woning kan het woon-werkverkeer voor zowel deze kavels als het industrieterrein, via de nieuwe weg het terrein benaderen. Hierbij zou de knip in de Heikantsestraat ten oosten van de woning komen te liggen. De woning zou dan bereikbaar vanaf de Hoogstraat moeten zijn.	In onderdeel a. van deze zienswijze is al aangegeven, dat uit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen voor een spreiding van de woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt op die zienswijze. In het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) zal inderdaad rekening worden gehouden met het aanbrengen van een knip in de Heikantsestraat. Waar die knip exact zal komen te liggen, is niet bepaald. De uiteindelijke aanleg van die knip zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te nemen verkeersbesluit. Voorafgaand aan het nemen van dat besluit vindt nog overleg, in de vorm van een inmiddels geformeerde werkgroep, plaats met de aanwonenden en andere belanghebbenden. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. vormen aanleiding de regels, verbeelding en/of toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijzen onder b. t/m g., j. en k. zijn gegrond.
6.		
a.	Op een aantal percelen aan de Heikantsestraat (G2749 en 2900 en V76) dient geen industriële bestemming te worden toegekend.	Op de beide laatstvermelde percelen zijn de westelijk gesitueerde woon-werkkavels gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij zienswijze 5, onder a. Het eerstvermelde perceel kent de bestemming 'Groen' en heeft dus geen industriële bestemming.
b.	Op een aantal percelen (G2562, 2693 en 2694) dient geen industriële bestemming, een ontsluitingsweg en natuurbescherming te worden opgenomen.	De 3 vermelde percelen, aan de oostzijde van het bedrijventerrein en in eigendom toebehorend aan een derde, hebben de bestemming 'Bedrijf-1'. Niet is aangegeven, waarom hier deze industriële bestemming niet zou kunnen worden opgenomen.
c.	Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van gronden is aan appellant beloofd, dat de ontsluiting van het toekomstig industriegebied middels een nieuw aan te leggen weg zou plaatsvinden, welke weg weer zou aansluiten op een nieuwe weg (de Nieuwe Heistraat of verlegde N629). De	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a.

	huidige Heistraat kan de verkeersafwikkeling niet aan, zoals ook uit de MER-studie blijkt. Bovendien is de provincie nog doende met de planvorming en de MER aangaande de verlegging van de N629. Er is nog geen voorkeurstracé bepaald, laat staan heeft een definitieve tracékeuze plaatsgevonden. Rekening houdend met de tijdsduur van planologische procedures, de mogelijkheid van bezwaar en beroep, mogelijke onteigeningsprocedures en de aanlegtijd van de nieuwe weg, wordt gesteld, dat de eerste 5 tot 7 jaar de nieuwe Heistraat nog niet gereed zal zijn. Deze termijn zou vanwege de te voeren procedures wel eens 10 jaar kunnen duren. De Nieuwe Heistraat moet gereed zijn, alvorens wordt gestart met de realisering van het industrieterrein Everdenberg – Oost. Hier komt nog bij, dat nog geenszins zeker is, dat de Nieuwe Heistraat wordt aangelegd. Omdat een bestemmingsplan volgens de Wro elke 10 jaar moet worden geactualiseerd en het beoogde gebruik in deze periode (voornamelijk) agrarisch zal zijn, kan er thans geen bestemmingswijziging worden doorgevoerd.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrontheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
7. a.	Appellanten hebben bezwaar tegen de geplande ligging van de ontsluitingsweg voor dit bedrijventerrein. Deze weg wordt haaks aangesloten op de Heistraat, met een T-splitsing, op korte afstand van het bedrijf van appellanten. Voor een tijdelijke situatie is dat geen probleem. Er is thans evenwel geen enkele duidelijkheid, hoe na realisatie van de N629 het verkeer vanuit o.a. Dongen via de betreffende ontsluitingsweg de weg vervolgd op de N629. Zou de provincie besluiten de ontsluitingsweg niet mee te nemen in het tracé van de N629, dan wordt door de dan aanwezige definitieve situatie veel hinder ondervonden in de vorm van o.m. geluids-overlast van afremmend en optrekkend verkeer. In eerdere correspondentie is medegedeeld, dat de ontsluitingsweg zal worden aangepast, zodat deze dan met een vloeiende bocht zal aansluiten op de N629. Nu dat tracé nog onvoldoende gedetailleerd was, kon hiermede in deze bestemmingsplan-procedure geen rekening worden gehouden. Verzocht wordt om die vloeiende bocht nu al	Het proces voor het Provinciale Inpassings-Plan (PIP) N629 is inmiddels zover gevorderd, dat een ontwerp begin 2018 in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage kan worden gelegd. In dit PIP wordt de uitvoering van de toekomstige aansluiting van de ontsluitingsweg vanuit het nieuwe bedrijventerrein op de nieuwe N629 en van de aansluiting op de Heistraat definitief vorm gegeven. Hiermee is ook voor de belanghebbenden meer duidelijkheid over de toekomstige situatie (met een vloeiende bocht) ontstaan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost' wordt uitgegaan van het maken van een tijdelijke ontsluiting op de Heistraat, in afwachting van de aanleg van het definitieve tracé van de N629. Mogelijk kan in de toekomst al direct aangesloten worden op de nieuwe N629. Deze aansluiting wordt meegenomen in het PIP. In die situatie zal de ontsluitingsweg iets anders gesitueerd moeten worden.

	concreet in dit bestemmingsplan op te nemen.	<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
8. a.	Door de geplande ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, wordt in de toekomst bij de aanleg van de N629 het bij appellant in eigendom zijnde perceel V748 ernstig verkleind. Door die ontsluitingsweg richting de Hoogstraat te verschuiven (naast de gasleiding) ontstaat er tussen deze weg en het perceel van appellant ruimte voor de aan te leggen N629. Nu er voldoende ruimte aanwezig is voor beide ontwikkelingen, kan een mooi landbouwperceel in stand blijven. Met de provincie is dit aspect besproken, waarbij men aangaf, dat een meer westelijke projectering van de weg mogelijk zou zijn.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als is verwoord bij zienswijze 7. Hier moet nog aan worden toegevoegd, dat de provincie bij het definitief vastleggen van het tracé van de nieuwe N629, zoveel als enigszins mogelijk is, zal trachten om eigendommen van derden te ontzien. De provincie treedt dan ook in overleg met de betrokken eigenaren om tot de gewenste afstemming te komen. Deze situatie komt dan ook in het PIP aan de orde. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.
9. a.	Het wordt onverantwoord en absoluut niet reëel gevonden, dat het nieuwe bedrijventerrein in eerste instantie wordt aangesloten op de huidige N629 (Heistraat). Op dit moment doen zich op deze weg al zeer veel opstoppen en files voor. Ook het oprijden van deze weg, zoals voor vrachtwagens die bij hun bedrijf moeten zijn, is vaak moeilijk vanwege de drukte op die weg. De implementatie van Everdenberg – Oost is onverantwoord, zolang fase 2 van de N629 niet is afgerond. De huidige N629 zal dan volledig dichtslippen tussen Dongen en Oosterhout, hetgeen een zeer ongewenste situatie is.	De aangevoerde zienswijze is van gelijke strekking als die van appellant onder 3. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 3, onder a. <u>Conclusie:</u> Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. <u>Gegrondeheid:</u> De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg – Oost':

Verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

In verband met de aanscherping van de regeling van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Verkeer' (artikel 8, lid 3) dient voor de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein binnen die bestemming 'Verkeer' tevens de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te worden opgenomen;

Regels:

Naar aanleiding van zienswijzen 1, onder a en 5, onder g:

1. In de artikelen 3.5.6, lid a., en 4.5.7, leden a. en c., is een voorwaardelijke verplichting vanwege de borging van de kwaliteitsverbetering opgenomen, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';

4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch in ieder geval binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost';
 - c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel'.
2. Artikel 5.1, lid i., wordt als volgt gewijzigd:
 - i. de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost'.

3. In de bijlagen bij de regels is als bijlage 2 de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg – Oost' opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

1. Artikel 5.1, leden c. en e. worden als volgt gewijzigd:
 - c. inritten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone';
2. In artikel 9.1 wordt lid e. geschrapt.
3. In artikel 5.4.1 (was in ontwerpplan artikel 5.5.4) is lid a. geschrapt, nu een regeling van de evz binnen de bestemming 'Groen' overbodig is, nu dat reeds geregeld is in art. 18.2 bij de gelegde aanduiding 'overige zone – ecologische verbingszone'. Dit betekent voorts, dat in artikel 5.4.2 de zinsnede 'de waardevolle groenvoorziening of van' kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

1. In artikel 5.1, onder g., is voor de minimale omvang van de bergingscapaciteit een omvang van 6.750 m³ opgenomen;
2. In artikel 5.4.3 Uitzonderingen (in ontwerpplan genummerd 5.5.3) is een nieuw lid b. (onder henummering van het oude lid b. naar lid c.) opgenomen, luidende:
 - b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van de waterberging;

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder b:

1. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd (onder henummering van de volgende artikelen), luidende:

4.5.2 Maximum aantal bedrijfspercelen

Binnen deze bestemming zijn ten hoogste 7 bedrijfspercelen toegestaan, waarbij tevens geldt, dat:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijfsperceel' ten hoogste 1 bedrijfsperceel is toegestaan;
 - b. per bedrijfsperceel ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan.
2. In verband met deze aanpassing dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'bedrijfsperceel' te worden toegevoegd, luidende:

bedrijfsperceel

Een bouwperceel dat in gebruik is voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder c:

1. In artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt lid c, onder 3 als volgt gewijzigd:
 3. De bouwhoogte van silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m, met dien verstande, dat op de gronden, waar voor

gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan, de bouwhoogte van silo's , kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 m.

2. In artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt in de leden c., d. en e. een nieuw lid 2 (onder d. een lid 3) toegevoegd, luidende:

en met dien verstande, dat:

2. van deze afwijkmogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt op de gronden waar voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder d:

In de artikelen 3.5.6 en 4.5.7 Voorwaardelijke verplichtingen is onder resp. lid c. en b. een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

Het gebruik van een bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een bergings- / infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bebouwing op het bedrijfsperceel wordt geborgen / geïnfiltreerd. De bergings- / infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 6 m3 per 100 m2 dakoppervlak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder e:

De in artikel 8.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt gewijzigd:

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingsbevoegdheid – wijzigingsgebied 2' te wijzigen door het toekennen van een bestemming die agrarisch grondgebruik toestaat, indien blijkt, dat (een gedeelte van) deze gronden niet nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg van Bedrijventerrein Everdenberg – Oost en het agrarisch gebruik van de gronden gehandhaafd kan blijven.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder f:

Artikel 21.2 Parkeren is geschrapt en vervangen door de volgende regeling:

21.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien

dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder a:

Het in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen rapport 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit' is aangepast en aangevuld.

De toelichting zelf is op dit onderdeel aangevuld.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder c:

Als bijlage bij de toelichting is gevoegd het door het bureau Stadgoed Landgoed op 7 november 2017 uitgevoerde onderzoek 'Beheer- en inrichtingsplan ecologische verbindingszone Everdenberg – Oost'. Tevens zijn de conclusies van dit onderzoek toegevoegd aan de tekst van de toelichting zelf.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onder d en 5, onder k:

De resultaten van het uitgevoerde nadere onderzoek Flora / Fauna naar de aanwezigheid van (nesten van) de beschermde soorten, zoals van buizerds, vleermuizen en uilen, zijn in de paragraaf Natuur (5.10 van de toelichting) opgenomen. Ook zijn enkele in dat tekstdeel voorkomende tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd. Tevens is een tekstdeel toegevoegd in verband met het feit, dat voor een terreindeel geen onderzoek kon worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de eigenaar.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder a:

In paragraaf 5.8 'Water' (pag. 42) van de toelichting is aan de passage 'De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta' de volgende tekst toegevoegd: 'Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten, die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en geadviseerd nader onderzoek uit te voeren t.a.v. de actuele GHG waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd zijn'.

Tevens is de tekst aangevuld met de in de gemeentelijke reactie op deze zienswijze gegeven aanvullende motivering.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onder b:

In de bijlagen bij de toelichting is het rapport onder 8b vervangen door de definitieve versie van het 'Globaal waterhuishoudingsplan Everdenberg II' uit 2011.

Het in het ontwerp als bijlage 8d opgenomen rapport 'Rioleringsplan 22 mei 2013' is verwijderd uit de bijlagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onder j:

De toelichting is op het onderdeel Geluid (Paragraaf 5.4) aangevuld met de in deze reactienota zienswijzen gegeven nadere motivering.

5. Planaanpassing naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Regels:

1. In de regels zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. Het betreffen (niet-inhoudelijke) wijzigingen van formuleringen en correcties van spelfouten. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor het plan.

2. In artikel 1 'Begripsbepalingen' is een aantal definities geschrapt, nu deze begrippen in de regels niet voorkomen (kamerverhuur, onderbouw, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, standplaats, supermarkt).

Wel is hierbij alsnog een wel gebruikt begrip 'voorgevellijn' toegevoegd, met de volgende definitie:

Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan.

3. In de artikelen 3.2.2, lid d., en 3.4, lid g. zijn de aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'gevellijn', nu de regeling van 'gevellijn-2' geen toegevoegde waarde had t.o.v. de in de regels al opgenomen regeling. In artikel 3.2.2, lid d., is hiertoe de laatste zin geschrapt.

4. In de beide bedrijfsbestemmingen (artikelen 3 en 4) zijn de regelingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zodanig gewijzigd, dat overkappingen (ten dienste van de bedrijfsvoering) komen te vallen onder de regeling voor bedrijfsgebouwen in plaats van onder de regeling voor (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de aanhef en de diverse leden van de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.4, lid c., 4.2.2, 4.2.4 en 4.4, lid c. is de regeling hierop aangepast.

5. In artikel 3.2.3, lid b., zijn voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, onder 1 en 2 (onder henummering van het oorspronkelijke sub 1 in sub 3) eisen voor de situering toegevoegd, luidende:

1. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m.
2. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces, tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 3.4, lid f., is hierop aangepast door deze afwijkmogelijkheid ook van toepassing te verklaren op lid 3.2.3, sub b. en c. De passage 'dan 3 meter' is in verband daarmee geschrapt.

6. In artikel 3.4, lid e., wordt de passage 'en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming' geschrapt, nu deze regeling alleen bedoeld is voor reclamemasten.

7. In artikel 3.5.2, lid c., is het tekstdeel 'Ter plaatse van de Leiding – Gas' vervangen door de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'.

8. Vanwege het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West - Brabant dient binnen de bestemming 'Groen' in artikel 5.1 aan de bestemmingsomschrijving (onder henummering van de volgende leden) een nieuw lid g. te worden toegevoegd, luidende:

g. opstelplaatsen voor hulpvoertuigen;

De overige leden worden doorgenummerd.

9. Het in het ontwerp in artikel 17.1, lid a. opgenomen strijdig gebruik van de gronden als bedrijventerrein, voordat de nieuwe aansluiting N629 op de A27 is gerealiseerd, is geschrapt en nu opgenomen in artikel 3.5.6, onder b., als een voorwaardelijke verplichting, luidende:

3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

b. Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan, nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

10. In diverse artikelen, waaronder artikel 3.6.3, lid d., wordt gesproken van een 'Bevi-inrichting'. Deze term dient te worden vervangen door 'risicovolle inrichting'. Voorts wordt een artikel 3.5.5 ingevoegd, waarin een regeling wordt gegeven voor 'risicovolle inrichtingen', luidende:

3.5.5 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} / jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

In artikel 3.6.3, lid d. wordt de regels als volgt gewijzigd:

d. de functie niet is geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico van een risicovolle inrichting of van een buisleiding.

11. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt ter aanvulling van de gegeven juridische regeling, een nieuw lid i. toegevoegd, luidende:

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg.

Van dit strijdig gebruik t.b.v. mantelzorg is een afwijking (artikel 4.6.3) mogelijk. Dit was al zo in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld.

12. De in artikel 6.4.4 onder 'schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' opgenomen 'wijziging van de perceelsindeling' (laatstvermelde werk) is overbodig, nu de hierbij vermelde aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling' niet voorkomt in dit bestemmingsplan.

13. In artikel 10.2.1, lid a., is het woord 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak', een en ander om te komen tot een juridisch sluitende regeling.

14. De regeling in artikel 10.2.2, onder d., is overbodig, aangezien het bouwvlak op meer dan 3 meter van de perceelsgrens ligt. Dit lid d. kan dan ook worden geschrapt.

15. Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' is een regeling toegevoegd, die bepaalt dat de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} /jaar een gasleiding ten hoogste de in de tabel opgenomen afstand mag bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' is opgenomen, in welk geval de plaatsgebonden risicocontour die aanduiding niet mag overschrijden. Deze aanpassing wordt doorgevoerd, aangezien in het noordoostelijk deel van het plangebied sprake is van buisleidingen met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar groter dan 0 meter.

16. Binnen de bestemming 'Leiding – gas' wordt (onder henummering van de volgende artikelen) een nieuw artikel 11.4 ingevoegd, luidende:

11.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17. In de bestemming 'Waarde – Archeologie' is in artikel 13.2, onder c. de regel duidelijker geformuleerd:

- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden.

18. In artikel 18.1.1, lid b, dient te worden aangevuld met de volgende uitzondering:

, met uitzondering van de situatie, dat de gevel binnen deze zone is uitgevoerd als dove gevel.

Ten gevolge van deze wijziging dient in artikel 1 Begrippen een definitie van 'dove gevel' te worden toegevoegd, luidende:

dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen wordt het dak, die bestaat uit:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

19. De in artikel 18.3.2, lid a, opgenomen afwijkingsregeling wordt geschrapt, nu deze bepaling niet van toepassing is op de hier geregelde 'vrijwaringszone – vaarweg', maar op de Ecologische Verbindingszone. Deze EVZ is al geregeld in artikel 18.2 van de regels.

20. De contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen dienen in dit bestemmingsplan alsnog te worden vastgelegd. Ten behoeve van de op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' dient in de regels onder artikel 18.4 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.4 Veiligheidszone – leiding

18.4.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid;
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen, dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

18.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.4.1 sub a, onder 1 en 2, voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object of de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. dit uit oogpunt van externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) acceptabel is.

18.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien de plaatsgebonden risicocontour 10 -6/jaar vanwege de buisleiding is gewijzigd door een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of door veranderde wet- of regelgeving.

21. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen. Ten behoeve van deze op de verbeelding op te nemen aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied leiding' dient in de regels onder artikel 18.5 de volgende regeling te worden toegevoegd:

18.5 Veiligheidszone – invloedsgebied leiding

18.5.1 Aanduiding veiligheidszone – invloedsgebied leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Vanwege het opnemen van deze aanduiding in artikel 18.5.1 dient er in artikel 1 Begrippen ook een definitie van het begrip 'zeer kwetsbaar object' te worden opgenomen, luidende:

Zeep kwetsbaar object

Een gebouw dat specifiek is bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een ziekenhuis, een zorginstelling, een gebouw voor onderwijs voor

minderjarigen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang en een justitiële inrichting.

22. In artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' zijn de regels aangepast en is een lid toegevoegd, om te regelen, dat de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van toepassing worden na wijziging. Artikel 20 luidt nu als volgt:

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – 2' ten behoeve van de vestiging of oprichting van een bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. er mag geen sprake zijn van onevenredige milieueffecten voor de omliggende percelen;
- b. de huidige woning mag worden gehandhaafd als bedrijfswoning bij het bedrijf;
- c. voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.

23. De 2 in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn samengevoegd tot één Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent voorts, dat in artikel 3.1, onder a., het cijfer 1 achter Staat van Bedrijfsactiviteiten vervalt. Ook in artikel 4.1, onder a. vervalt het cijfer 2 na Staat van Bedrijfsactiviteiten en dient verwezen te zijn naar bijlage 1.

Verbeelding:

24. De aanduidingen 'gevellijn-1' en 'gevellijn-2' zijn van de verbeelding verwijderd. Voor de percelen, met een bedrijfsbestemming, alleen gelegen aan de oostzijde van het plan, aansluitend aan de bestemming 'Verkeer', is nu de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

25. De in of nabij het plangebied gelegen gasleidingen moeten voorzien zijn van een belemmeringsstrook van minstens 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Nu deze strook niet overal de vereiste breedte heeft, is dit alsnog gecorrigeerd op de verbeelding.

26. Op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf-1' een strook van 45 meter vanuit het hart van de in de Heikantsepad gelegen buisleiding voorzien van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'. Binnen deze zone zijn geen ondergeschikte kantoordelen toegestaan. Vanwege de aanwezige leiding is het uit een oogpunt van externe veiligheid gewenst om grotere groepen mensen (kantoorpersoneel) niet binnen korte afstand tot deze buisleiding aanwezig te laten zijn.

27. Op de verbeelding is aan de noordoost- en westzijde ter hoogte van de aanwezige buisleidingen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen voor de gronden, die binnen de PR 10⁻⁶/jaar contour van de leiding vallen. Hiermede worden de contouren voor het plaatsgebonden risico van de in of nabij het plangebied aanwezige (gas)leidingen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

28. Ter hoogte van de in of nabij het plangebied gelegen buisleidingen is voorts de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied leiding' opgenomen. In deze zones rond de leidingen zijn beperkingen gesteld aan nieuwe functies voor minder redzame personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

29. In de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is onderscheid gemaakt in verschillende gasleidingen: 'leiding – gas 1' en 'leiding – gas 2'. Door een technische onvolkomenheid is dit onderscheid op de digitale verbeelding niet zichtbaar, zodat onduidelijk is welke leiding waar ligt. De verbeelding is aangepast, zodat duidelijk is welke gasleiding wordt aangemerkt als 'leiding – gas 1' en welke als 'leiding – gas 2'.

Toelichting:

30. In de Toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

31. Paragraaf 5.13 inzake Externe Veiligheid is op onderdelen nader aangevuld en gecorrigeerd. Hierbij zijn ook de gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen. Tevens is hierbij het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West – Brabant in samengevatte vorm toegevoegd en is beschreven, hoe dat advies is verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij de Toelichting.

32. In de bijlagen bij de toelichting is onder 6d een uitgevoerd archeologisch onderzoek voor percelen ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, toegevoegd.