

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Everdenberg Oost

Gemeente Oosterhout



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Everdenberg Oost

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

12 december 2017

Herstelbesluit (bestuurlijke lus):

21 mei 2019

Projectgegevens:

TOE01-0454210-01A

REG01-0454210-01A

TEK01-0454210-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0826.BSPeverdenoost-VA02

Datum vrijgave

13-05-2019

Opsteller(s)

NT, CH, WB, MB

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

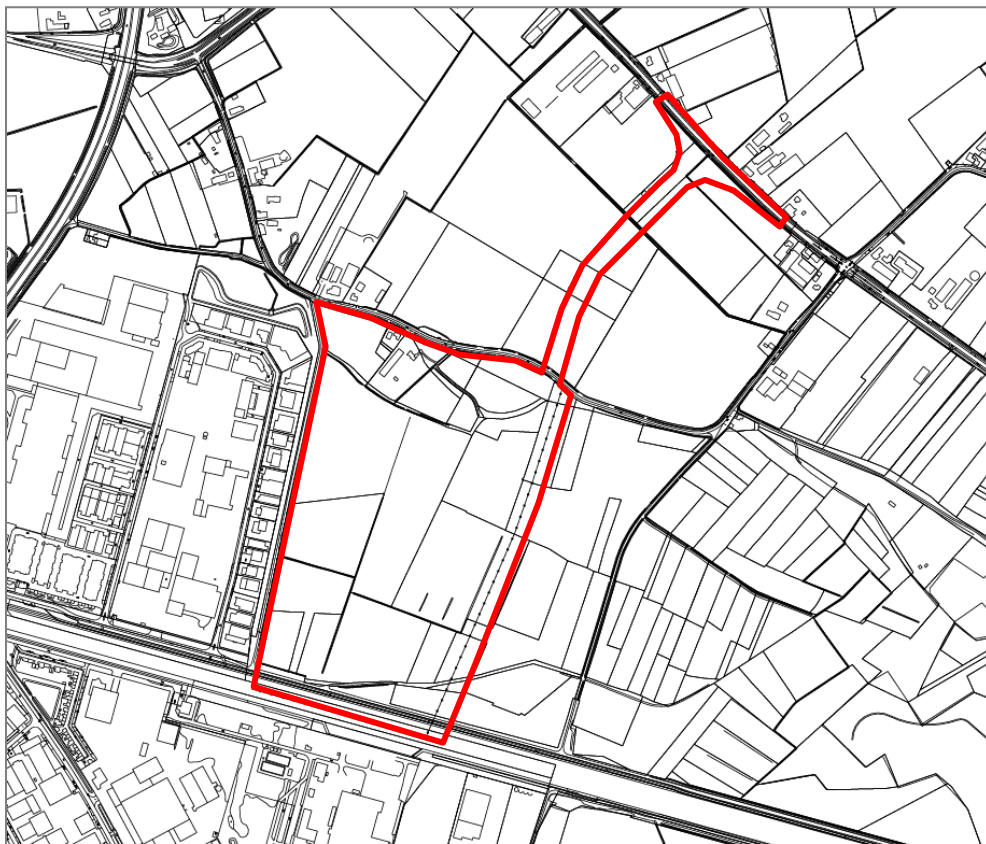
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving	7
3.1	Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein	7
3.2	Groen en water	9
3.3	Ontsluiting en parkeren	9
3.4	Beeldkwaliteit	11
3.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing	11
3.6	Vertaling in het bestemmingsplan	16
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	23
5	Milieuplanologische aspecten	27
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
5.2	Milieuzonering	28
5.3	Verkeer	30
5.4	Geluid	32
5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.7	Bodem	37
5.8	Water	38
5.9	Kabels en leidingen	44
5.10	Natuur	44
5.11	Explosieven	49
5.12	Duurzaamheid	49
5.13	Externe veiligheid	50
6	Juridische uitvoerbaarheid	57
6.1	Het juridische plan	57
6.2	Bestemmingen	57
7	Handhaafbaarheid	65
7.1	Vergunningen	65
7.2	Handhaving	66

8	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	67
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8.2	Economische uitvoerbaarheid	69

Bijlagen:

- 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Antea Group, 22 september 2016
- 2 Onderzoek milieuruimte, Oranjewoud, 20 september 2012
- 3 Verkeersonderzoek inclusief berekeningen Everdenberg Oost, BügelHajema en 4Cast, 8 juni 2015.
- 4a Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Antea Group, 8 juli 2016
- 4b Akoestisch onderzoek Everdenberg II, Oranjewoud, 21 september 2012
- 5a Luchtkwaliteitsonderzoek Everdenberg II, Antea Group, 29 juli 2016
- 5b Memo Stikstofberekening Everdenberg Oost, Antea Group, 23 september 2016
- 5c AERIUS-berekening Everdenberg Oost, Antea Group, 22 september 2016
- 6a Archeologisch onderzoek, Oranjewoud, 18 september 2008
- 6b Programma van Eisen Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven, Regiobureau Breda 20 november 2008
- 6c Inventariserend veldonderzoek dmv proefsleuven, BAAC, juni 2010
- 7a Nader grondwateronderzoek, Geonius, 21 december 2010
- 7b Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen, januari 2012
- 7c Verkennend bodemonderzoek ontsluitingsweg Everdenberg Oost, Antea Group, 13 april 2016
- 8a Watervisie Oosterhout Oost, Grontmij, 6 maart 2009
- 8b Globaal waterhuishoudkundig plan Everdenberg II, Grontmij, 3 augustus 2011
- 8c Aanvullend infiltratieonderzoek, Grontmij, 22 juni 2012
- 8d Watertoets Everdenberg Oost, Grontmij, 9 februari 2017
- 9a Quicksan flora en fauna, CroonenBuro5, 6 juli 2016
- 9b Oplegnotitie Quicksan m.b.t. Wet natuurbescherming, CroonenBuro5, 10 februari 2017
- 9c Notitie inventarisatie broedgevallen buizerd, Antea Group, 11 mei 2017
- 10a Vooronderzoek conventionele explosieven, Saricon, 28 mei 2009
- 10b Proces verbaal van oplevering, Saricon, 14 juni 2012
- 10c Projectgebonden risicoanalyse conventionele explosieven, Expload, 12 juni 2014
- 11a Bestuursnotitie Energieplan Everdenberg Oost, G3 advies, 9 juli 2010
- 11b Integraal Energieplan Everdenberg Oost, G3 advies, 9 juli 2010
- 11c Energievisie Oosterhout Oost, G3 advies, 1 juli 2010
- 11d Haalbaarheidsstudie energieopslag, Fugro ingenieursbureau, 18 mei 2009
- 11e Notitie realisatie energie infrastructuur, G3 advies, 7 januari 2009
- 12 Onderzoek Externe veiligheid, Antea Group, 11 mei 2016
- 13 Ladder Duurzame Verstedelijking, Bureau stedelijke planning, 30 juni 2016.
- 14 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Everdenberg Oost, CroonenBuro5, 12 april 2017
- 15 Beheer- en inrichtingsplan Ecologische verbingszone Everdenberg Oost, Stadgoed-Landgoed, 7 november 2017
- 16 Advies Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant, 14 oktober 2016
- 17 Eindverslag Vooroverleg en inspraak, 13 februari 2017
- 18 Reactienota zienswijzen, 14 november 2017
- 19 (Tussen)uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 10 april 2019



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg, in het oostelijk deel van Oosterhout. De uitbreiding is voorzien ten oosten van het bestaande bedrijventerrein.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 8 juli 2014 met voornamelijk de bestemming 'Agrarisch'. Om aan de behoefte aan bedrijfskavels te kunnen voldoen is een uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien, Bedrijventerrein Everdenberg Oost. Dit past niet binnen het bestemmingsplan. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling is gericht op het mogelijk maken van nieuwe (niet-agrarische) bedrijven.

De gemeente Oosterhout heeft het Handboek (digitale) bestemmingsplannen gemaakt, dat aansluit bij de systematiek van de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform het handboek (versie februari 2016).

1.2 Het plangebied

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grootste deel van het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is aan de Heikantsestraat voor een bedrijf met bedrijfswoning een bedrijfsbestemming opgenomen en voor de woning de woonbestemming. Aan de zuidkant van het plangebied zijn ook de bestemming 'Water' en 'Verkeer' voor het kanaal en het Wilhelminakanaal Noord opgenomen. Voorliggende ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven in de vorm van een ruimtelijke en functionele analyse. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de nieuwe ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 6 betreft de juridische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In paragraaf 2.1 en 2.2 wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Landschappelijke structuur

Het plangebied van de bedrijventerrein Everdenberg Oost wordt aan de zuid- en westzijde scherp begrensd door het Wilhelminakanaal en het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Heikantsestraat. Ten noorden daarvan is de ontsluiting van het bedrijventerrein voorzien.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit agrarische gronden in de vorm van graslanden en akkers. Doordat fysieke perceelsgrenzen ontbreken (geen houtsingels, hagen of prikkeldraad) heeft het plangebied een open en kaal karakter. Aan de randen van het plangebied is op een aantal plekken een bomenstructuur of bomenrij aanwezig.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 Impressie plangebied

Het profiel van de weg Wilhelminakanaal Noord bestaat uit een breed zandpad dat aan twee zijden (zowel aan de zijde van het Wilhelminakanaal als aan de zijde van het bedrijventerrein) wordt begeleid door groene bermen met boombeplanting. In de groenzone tussen de weg en het kanaal ligt een vrijliggend fietspad, dat een verbinding vormt richting Dongen. Daarnaast is ook direct naast de weg een driehoek met verruigde beplanting aanwezig.

2.1.2 Bebouwing

Er is weinig bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Aan de Heikantsestraat nr. 40 is woonbebouwing aanwezig. Op nr. 42/42A is bedrijfsbebouwing met bijbehorende bedrijfswoning gesitueerd.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Agrarische bedrijvigheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 is het overgrote deel van het plangebied als agrarische grond in gebruik. Het plangebied bestaat voornamelijk uit graslanden en akkers.

2.2.2 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied is één bedrijf aanwezig. Dit betreft een autoschade-spuiterij met milieucategorie 3.1. Dit bedrijf wordt in voorliggende ontwikkeling meegenomen.

2.2.3 Wonen

Binnen het plangebied bevindt zich naast de bedrijfswoning behorende bij Heikantsestraat 42 één vrijstaande woning, aan de Heikantsestraat 40. Beide woningen worden ontsloten vanaf de Heikantsestraat.

3 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost mogelijk te maken. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet voor Everdenberg Oost. Daarna worden in paragraaf 3.2 en 3.3 de aspecten groen, water, ontsluiting en parkeren beschreven. Paragraaf 3.4 beschrijft de wijze waarop de beeldkwaliteit wordt gewaarborgd en in paragraaf 3.5 wordt toegelicht hoe een en ander is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein

3.1.1 Algemeen

Bedrijventerrein Everdenberg Oost is een nieuw bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg en onderdeel is van de uitwerking van de structuurvisie Oosterhout Oost. Everdenberg Oost is 20 hectare groot, waarvan 18 hectare netto uitgeefbaar. Ook bevat de nieuwe ontwikkeling enkele woon-werkkavels aan de Heikantsestraat.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundige structuur

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

3.1.2 Bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein zijn twee zones gecreëerd. Aan de noordzijde percelen met een maximum perceelsgrootte van 5 hectare en een maximale hoogte van 12 meter en ten zuiden daarvan een zone met bedrijven met een maximale perceelsgrootte van eveneens 5 hectare en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Deze verschillen in de bouwhoogte zijn mede ingegeven door de ruimtebehoefte van de verschillende typen bedrijvigheid die zich kunnen vestigen op het bedrijvenpark. Bovendien wordt met deze hoogteverschillen gegarandeerd dat het beeld van het oude lint aan de Heikantsestraat behouden blijft. Binnen de bedrijfsbestemming is het nog vrij de ontsluitingswegen aan te leggen afhankelijk van de invulling van percelen.

Via afwijking kunnen hogere gebouwen met een maximale hoogte van 25 meter worden toegestaan. Voor silo's en bedrijfsinstallaties geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter, die via afwijking kan worden vergroot tot 50 meter. Van deze afwijkingmogelijkheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de grotere hoogte noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening. Daarbij wordt getoetst of de grotere bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld: de hogere bedrijfsinstallaties dienen dus ruimtelijk inpasbaar te zijn. De bouwpercelen dienen minimaal 30% en mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Hiermee wordt duurzaam ruimtegebruik gestimuleerd.

3.1.3 Woon-werkkavels

In de zone van de woon-werkkavels worden 2 nieuwe woonwerklocaties gerealiseerd, waar ten hoogste 6 nieuwe bedrijfskavels mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is er reeds een woon-werkkavel aanwezig en is er één woning gelegen aan dit lint. De bedrijfsbebouwing van de nieuwe woon-werkkavels is kleiner en past in de omgeving en moet daarom aansluiten op de bestaande bebouwing. Dit betekent dat een woonbebouwing aan de Heikantsestraat wordt gesitueerd met daarachter (of eventueel gekoppeld) één of meer bouwvolumes ten behoeve van de werkruimte(n). Van deze nieuwe bouwvolumes bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 7 meter. Ook hier geldt een minimaal bebouwingspercentage van 30% en maximaal bebouwingspercentage van 80%.

Voor bedrijfswoningen gelden een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. In het bestemmingsplan is daarnaast voor de bestaande woning een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit kavel ook om te zetten naar een woon-werkkavel.

3.2 Groen en water

Het bedrijventerrein wordt aan alle kanten omringd door een groene structuur, hiermee wordt aangesloten bij het landschappelijk raamwerk zoals dat ook in de structuurvisie wordt beoogd. Everdenberg Oost wordt daarnaast aan de oostzijde voorzien van een groene rand. Het fietspad en de afwateringssloot worden opgenomen in deze groene begrenzing. De precieze uitwerking van deze strook volgt te zijner tijd in het inrichtingsplan. Aan de zuidzijde vormt het kanaal met ecologische verbindingzone de groene rand. Langs de oever loopt een zandpad. Ter hoogte van het Oude Heikantsepad buigt de nieuwe ontsluitingsweg af van het kanaal om hier de bestaande houtwal en het bosje te sparen. Aan de westrand van Everdenberg Oost ligt het Oude Heikantsepad. Het Oude Heikantsepad is een waardevol onderdeel van de oude zandpadenstructuur van Oosterhout. De bestaande bomen langs het Oude Heikantsepad en de sloot blijven bewaard. Aan de noordzijde vormen de waterberging en woon-werkkavels een groene overgang naar het buitengebied.

De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om een deel van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Voor de infiltratie van regenwater zijn verschillende methoden denkbaar. Zo kan gebruik worden gemaakt van een (begroeid) onverhard terreindeel, van doorlatende verharding, van een oppervlakkige infiltratievoorziening of van een ondergrondse infiltratievoorziening.

3.3 Ontsluiting en parkeren

3.3.1 Algemeen

Naast de ontsluiting van de bedrijven op het terrein zelf wordt er tevens een nieuwe ontsluitingsweg van en naar de Heistraat gerealiseerd. De ontsluiting van Everdenberg Oost vindt plaats via één aansluiting op de Heistraat (en in de toekomst op de nieuwe N629). Deze ontsluiting is gesitueerd aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door de ontsluitingsweg op deze locatie te situeren wordt een meest ideale verkaveling van het bedrijventerrein gerealiseerd, die past binnen het stedenbouwkundig plan. Andere locaties van de ontsluiting leiden tot minder uitgeefbare gronden of een minder ideale ontsluiting van het bedrijventerrein. Middels een T-splitsing op de Heistraat zal het bestemmingsverkeer van de uitbreiding bedrijventerrein Everdenberg naar Dongen of naar de A27 rijden. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is onderzoek gedaan naar de verkeersstructuur en de ontsluiting. Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5.3 van de toelichting.

Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt door de provincie gewerkt aan een plan voor een nieuwe N629. De eerste fase hiervoor, de aansluiting van de N629 op de A27, is al vastgelegd in een bestemmingsplan. De tweede fase heeft betrekking op de aanleg van een nieuw tracé van de N629 tussen Oosterhout en Dongen.

Voor de nieuwe N629 wordt een plan uitgewerkt, waarin de ligging van de nieuwe N629 globaal is gelegen tussen de bestaande N629 (Heistraat) en het Wilhelminakanaal. Ten aanzien van de nieuwe ontsluitingsweg van Everdenberg Oost zal in het kader van de planontwikkeling van de N629 rekening gehouden worden met de aansluiting van Everdenberg Oost op de nieuwe N629.

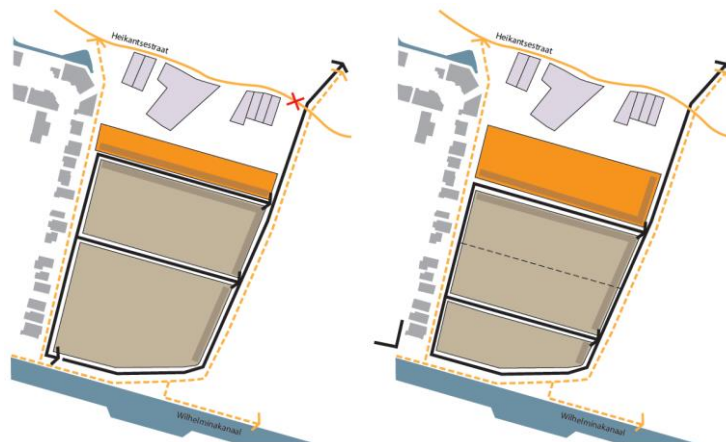
In het bestemmingsplan voor Everdenberg Oost is rekening gehouden met de aansluiting van het bedrijventerrein op de bestaande infrastructuur. Daarnaast is binnen de bestemming Verkeer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Verkeer' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', zodat na vaststelling van het provinciaal inpassingsplan, ingespeeld kan worden op de nieuwe situatie.

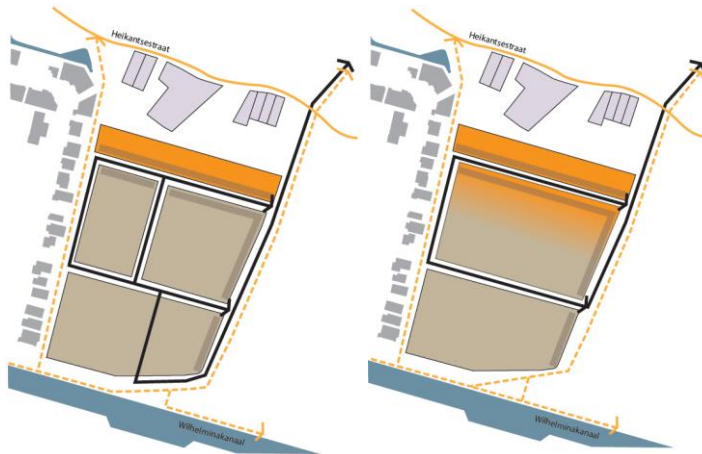


Figuur 3.2 Verkeerstructuur

3.3.2 Bedrijventerrein

De ligging van de ontsluitingsstraten binnen het bedrijventerrein is niet vastgelegd. Er zijn nog meerdere ontsluitingsvarianten mogelijk (zie de volgende tekeningen).





Figuur 3.3 Diverse varianten ontsluitingen mogelijk binnen het bestemmingsplan.

3.3.3 Woon-werkkavels

De woon-werkkavels aan de Heikantsestraat bevinden zich in de groene zone en worden individueel ontsloten vanaf de Heikantsestraat. Ontsluiting naar de achter de bedrijfswoning gelegen bedrijfsgebouwen vindt plaats langs een van de perceelsgrenzen.

3.3.4 Parkeren

Parkeren voor personeel en bezoekers wordt opgelost op eigen terrein, evenals het laden en lossen. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemeentelijk beleid. In de straten worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.4 Beeldkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan bevat bouw- en gebruiksregels voor de bedrijven die zich op Everdenberg Oost zullen vestigen. Het bestemmingsplan regelt onder meer de maximale bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en de afstanden tussen gebouwen en de perceelsgrenzen. Om aan de ontsluitingswegen de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen dient daarnaast aan de oostelijke ontsluitingsweg alle hoofdbebouwing op 6 meter afstand van de perceelsgrens gebouwd te worden en mag geen opslag in het zicht worden gestald. Ook voor de percelen aan de noordelijke ontsluiting gelden dergelijke kwaliteitseisen, de bedrijfshoofdgebouwen dienen op minimaal 6 meter afstand van de perceelsgrens te worden gebouwd. Wanneer aan deze ruimtelijke voorwaarden wordt voldaan wordt de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de langere termijn gewaarborgd.

3.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing

3.5.1 Algemeen

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat een concreet voorstel over de invulling van de kwaliteitsverbetering onderdeel moet uitmaken van de planvorming. Ten behoeve van de ontwikkeling van Everdenberg Oost is in beeld gebracht hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden vormgegeven.

In de rapportage 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Everdenberg Oost', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is berekend hoe groot de kwaliteitsverbetering dient te zijn en op welke wijze de kwaliteitsverbetering vorm kan krijgen. Er is gezocht naar een balans tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap. Doordat de maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap direct aansluitend aan het nieuwe bedrijventerrein worden gerealiseerd, fungeren ze tevens als landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Aanvullend wordt ook op het bedrijventerrein zelf, in de bedrijfsstraten, voorzien in een groene inrichting. Omdat deze inrichtingsmaatregelen deel uitmaken van de 'reguliere' inrichting van het bedrijventerrein en ze van buiten het terrein niet of slechts beperkt waarneembaar zijn, zijn ze niet meegenomen als kwaliteitsverbetering van het landschap en/of als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

3.5.2 Benodigde kwaliteitsinvestering

De ontwikkeling van Everdenberg Oost is een stedelijke uitbreiding. Voor de berekening van de benodigde kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs. De uitgeefbare oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt ruim 18 hectare. Uitgaande van een waarde van € 130,- per m², is sprake van een totale uitgifteprijs van circa 23,8 miljoen euro. De benodigde kwaliteitsinvestering dient € 238.556,- te bedragen.

3.5.3 Uitvoering kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

In de rapportage 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Everdenberg Oost' is beschreven hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein vorm zullen krijgen. De randen van het bedrijventerrein zullen hiertoe groen worden ingericht:

- Aan de **noordrand** van het bedrijventerrein wordt de gronden tussen het bedrijventerrein en de Heikantsestraat (circa 15.000 m²) ingericht als bosplantsoen, met ruimte voor wadi's. Het bosplantsoen krijgt een vergelijkbare afmeting als het bosplantsoen aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg en vormt daarmee een logische voortzetting van dit bosgebied. Vergroting van het bestaande boscomplex brengt continuïteit in de landschappelijke lijn van de Heikantsestraat en de Oude Dongense Baan, die een markering vormen van de overgang naar de hoger gelegen zandgronden aan de zuidzijde.
- Aan de **oostrand** wordt een circa 25 meter brede bosrand aangelegd, die een mooie afronding en een landschappelijke afscherming van het bedrijventerrein vormt. De bestaande bomen blijven gehandhaafd en in de strook wordt een fietspad aangelegd. Aan de zijde van het bedrijventerrein wordt de weg begeleid door een doorgaande bomenrij in een brede grasberm.
- Aan de **zuidrand**, grenzend aan het Wilhelminakanaal, blijven de bestaande bomen behouden. Het driehoekige bosgebiedje, dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant, wordt aan de oostzijde aangevuld met bomen en heesters. In het kader van de herinrichting van de ecologische verbindingszone langs het Wilhelminakanaal (zie paragraaf 3.5.5) is dit gebied nader uitgewerkt.

- Aan de **westrand** blijft het Oude Heikantsepad behouden als zandpad. Het pad wordt aan weerszijden begeleid door opgaand groen, maar de afplanting van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg vertoont gaten en is op enkele plaatsen rommelig. De investering bestaat hier uit het aanvullen van de beplanting met bomen en heesters, zodat de gaten worden opgevuld en de begeleidende groenstructuur wordt verbeterd.



Figuur 3.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing

De kosten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap bedragen € 202.830,-. De kosten bedragen daardoor minder dan de benodigde investering van € 238.556,-. Het restant (circa € 35.726,-) wordt gestort in een gemeentelijk fonds ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Vanuit dit fonds kunnen aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. De middelen kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor de inrichting van de ecologische verbindingzone langs het Wilhelminakanaal.

Verwezenlijking van dit deel van de ecologische verbindingszone kan dan gelijktijdig plaatsvinden met de herinrichting van het overige deel van de ecologische verbindingszone, die zal plaatsvinden in het kader van de aanleg van de nieuwe N629.

3.5.4 Regeling en borging in het bestemmingsplan

Het overgrote deel van de gronden waarop kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing plaatsvindt, is opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan en is bestemd als 'Groen'. Zowel de noordelijke rand van het bedrijventerrein (het bosgebied tussen bedrijventerrein en Heikantsestraat) als de oostelijke rand (de bomen en heesters ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg) zijn bestemd als 'Groen', net als het (bestaande en uit te breiden) bosje aan de zuidrand van het plangebied. Het Oude Heikantsepad valt buiten het plangebied, maar de maatregelen die hier zijn voorgesteld (aanvulling van de beplantingsstructuur) kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg' worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de uitvoering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing is in de planregels voorzien in voorwaardelijke verplichtingen in de bedrijfsbestemmingen. De voorwaardelijke verplichtingen bepalen dat de gronden met een bedrijfsbestemming slechts mogen worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn gerealiseerd overeenkomstig de rapportage 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Everdenberg Oost' en de kwaliteitsverbetering/inpassing wordt beheerd en in stand gehouden. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering moeten zijn gerealiseerd binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, doch uiterlijk binnen 1 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het eerste bedrijfsgebouw. De rapportage 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Everdenberg Oost', waarin is aangegeven hoe de gronden moeten worden ingericht, is als bijlage bij de planregels opgenomen.

3.5.5 Beheer en inrichting ecologische verbindingszone Wilhelminakanaal

Hoewel de ecologische verbindingszone (EVZ) langs het Wilhelminakanaal slechts beperkt deel uitmaakt van de kwaliteitsverbetering van het landschap/de landschappelijke inpassing ten behoeve van Everdenberg Oost, is onderzocht op welke wijze dit deel van de EVZ in de toekomst kan worden heringericht. In het 'Beheer- en inrichtingsplan Ecologische verbindingszone Everdenberg Oost', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is beschreven hoe de gronden tussen het bedrijventerrein en het kanaal kunnen worden ingericht. Inrichting en beheer van het deel van de EVZ ter hoogte van Everdenberg Oost kan op basis van deze rapportage worden meegenomen op het moment dat het overige deel van de EVZ langs het Wilhelminakanaal wordt verwezenlijkt in het kader van de aanleg van de N629. Voor de versterking van het bestaande bosgebiedje ten zuidoosten van het bedrijventerrein – dat wél onderdeel is van de kwaliteitsverbetering voor Everdenberg Oost – is in de rapportage een nadere uitwerking gegeven, die past binnen het beeld zoals geschetst in de 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Everdenberg Oost'

De inrichting van de EVZ ter hoogte van Everdenberg Oost kan niet los worden gezien van de inrichting van het overige deel van de EVZ, waar in de planvorming voor de N629 is voorzien in twee stapstenen (waarvan de westelijke direct grenst aan Everdenberg Oost en de oostelijke op Dongens grondgebied ligt) en een daartussen gelegen corridor. Het ambitieniveau dat in het Natuurplan N629 - als basis voor het provinciaal inpassingsplan - is gehanteerd, is ook het uitgangspunt voor het beheer- en inrichtingsplan voor de EVZ ter hoogte van Everdenberg Oost. In het inrichtingsplan is uitgegaan van de doelsoorten roodborsttapuit en groene specht (vogels), rugstreeppad (amfibie), gehakelde aurelia (vlinder) en speerwaterjuffer en bruine korenbout (libellen). Voor de inrichting van de EVZ is gezocht naar een compositie die de volgende elementen bevat:

- ondiepe waterpartij, op de zon gericht, die snel op kan warmen;
- riet- of moeraszone rondom de waterpartij;
- struweelgroepen met onder andere meidoorn en sleedoorn;
- droog schraalgrasland met gevarieerde grazige begroeiingen;
- zandige plekken.



Figuur 3.5: Inrichtingsvoorstel voor zuidoostelijke rand Everdenberg Oost

In het beheer- en inrichtingsplan voor de EVZ is onder andere een nadere uitwerking gemaakt van het beeld dat in de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen voor de zuidoostelijke rand van Everdenberg Oost. Voorgesteld wordt om het bosje dat in de zuidoostelijke hoek van Everdenberg is voorzien (ter vergroting van het bestaande bosje) te vervangen door een inrichting die niet wordt gedomineerd door bomen, maar die meer elementen van schrale vegetaties en zandige plekken heeft, waardoor een kleinschaliger beeld met meer ruigten, heide en struiken ontstaat. Het realiseren van water in het gebied is moeilijk, onder meer door de lage grondwaterstand. Desondanks is een kleine poel in het inrichtingsvoorstel opgenomen, die zo nu en dan droogvalt. Per saldo ontstaat binnen de EVZ Everdenberg hierdoor een gebiedje dat voor een breed scala aan soorten kan dienen als verbindingszone en als biotoop. Daarmee wordt optimaal aangesloten bij de stapsteen die in het kader van de aanleg van de N629 is voorzien.

Dit inrichtingsvoorstel past binnen het beeld zoals geschetst in de rapportage 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Everdenberg Oost' (aanvulling bosschage met bomen en heesters) en is dus uitvoerbaar binnen de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de planregels.

Voor het bestaande bosje is aanvullend voorgesteld om een deel van de jonge eikenopslag te kappen, zodat een meer open structuur en daardoor betere biotoopmogelijkheden ontstaan. In het inrichtings- en beheerplan is daarnaast een voorstel gedaan voor de inpassing van het fietspad, en is aandacht gevraagd ten aanzien van de inpassing van de eikenbeplanting van de oude heidedreef en zijn tot slot een aantal aanbevelingen gedaan.

3.6 Vertaling in het bestemmingsplan

3.6.1 Bedrijventerrein

In dit bestemmingsplan is voor het grootste deel van Everdenberg Oost de bestemming 'Bedrijf - 1' opgenomen. De bestemming 'Bedrijf - 1' maakt bedrijfsbebouwing mogelijk op percelen tot 50.000 m². Binnen deze bestemming is een onderscheid gemaakt tussen het zuidelijke deel van het bedrijventerrein en het noordelijke deel van het bedrijventerrein. Op het noordelijke deel geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op het zuidelijke deel geldt een bouwhoogte met een maximum van 16 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 25 meter. Bouwpercelen mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

3.6.2 Woon-werkkavels

Voor de woon-werkkavels is de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen. Hier is de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd op respectievelijk 6 en 7 meter voor de bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfswoningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Binnen deze bestemming zijn striktere bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen gebouwd dienen te worden. Aan de Heikantsestraat is het bouwen van bedrijfswoningen toegestaan. Per bouwperceel is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan en er geldt een maximum van 7 bedrijfspercelen (waaronder één bestaand bedrijfsperceel). Milieucategorie 2 is de maximaal toegestane milieucategorie.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten. Hierna wordt ingegaan op het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Voor deze locatie geldt in het Barro een vrijwaringszone van 25 m langs het Wilhelminakanaal. Het kanaal is in het Barro aangewezen als een vaarweg klasse IV. Op basis hiervan geldt een vrijwaringszone van 25 m. Binnen deze zone dient rekening gehouden te worden met de veiligheid van de scheepvaart op de vaarweg. Deze zone is als ‘vrijwaringszone – vaarweg’ opgenomen op de verbeelding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, die op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. In de landelijke regio's is ruimte voor bedrijven die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de SER-ladder gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de SVRO.

4.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging en grondwaterwinning.

De regels zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur (het Natuurnetwerk Brabant) begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt.



Figuur 4.1 Kaartbeelden Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling en natuur en landschap

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte volledig binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (stedelijk concentratiegebied). Omdat het bestemmingsplan stedelijke uitbreiding mogelijk maakt dient in het kader van de provinciale verordening voorzien worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 3.5 van deze toelichting is uitgebreid beschreven hoe voor de ontwikkeling van Everdenberg Oost wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het Wilhelminakanaal is aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Binnen het plangebied liggen tevens gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. In voorliggend bestemmingsplan is voor het Wilhelminakanaal en de groene oever aan de noordzijde van het kanaal de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' opgenomen. Daarnaast is de ecologische hoofdstructuur (het Natuurnetwerk Brabant) bestemd als 'Natuur'. Bescherming is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. In paragraaf 5.10 is nader ingegaan op de effecten op de aanwezige natuur. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet leidt tot effecten op het NNN en de ecologische verbindingzone.

In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. In de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein moet verantwoording worden afgelegd over de mogelijkheden voor herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, in relatie tot de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen (milieucategorie 3 en hoger) wordt verstaan het gebruik voor:

- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen (tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd);
- bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van bedrijven met een bouwperceel van meer dan 5.000 m².

In voorliggend bestemmingsplan wordt oneigenlijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein tegengegaan doordat bedrijfswoningen en functies als zelfstandige kantoren en detailhandel niet zijn toegestaan. Ook bedrijven in milieucategorie 1 zijn niet toegestaan, dergelijke bedrijven zijn namelijk inpasbaar binnen de kern en nemen dan geen ruimte in op het bedrijventerrein. Bedrijven in milieucategorie 2 zijn wel toegestaan. De noordrand van het bedrijventerrein met woon-werkkavels is bij uitstek geschikt om bedrijven in de lichtere milieucategorieën te huisvesten.

In het bestemmingsplan is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waardoor bedrijven de mogelijkheid hebben om op het bedrijfsperceel bebouwing toe te voegen en zo het ruimtegebruik te intensiveren. Hiermee biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor zuinig ruimtegebruik.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een stedelijk concentratiegebied (zie afbeelding voorgaande pagina). In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor:

- trede 1. de onderliggende vraag in de regio;
- trede 2. de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied;
- trede 3. multimodale ontsluiting.¹

Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de ladder voor duurzame verstedelijking een hulpmiddel is om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing. Naast het Bro kent ook de provinciale verordening van Noord-Brabant de verplichting om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de regionale behoefte aan te tonen. De eisen vanuit de provincie zijn hierbij gelijk aan de eisen uit het Bro.

¹ Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. De treden 1 en 2 (behoeftebepaling en afweging mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied) zijn samengevoegd en trede 3 (multimodale ontsluiting) is geschrapt. Inhoudelijk is de motiveringsplicht op hoofdlijnen ongewijzigd.

In het kader van Ladder onderbouwing is door Bureau stedelijke planning in 2016 een onderzoek naar de bedrijfsbehoefte uitgevoerd (d.d. 30 juni 2016). De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Trede 1 - Behoefte

In trede 1 is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend en beschouwd. Voor alle sectoren tezamen is in West-Noord-Brabant tot en met 2025 geen sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Voor de lokale bedrijvigheid is er in kwantitatief opzicht tot en met 2025 wel sprake van een regionale behoefte aan bedrijventerreinen van 45 tot 55 ha. In kwalitatief opzicht is er in West-Brabant tot en met 2025 sprake van een regionale behoefte aan logistieke bedrijventerreinen met kavels tot 5 hectare. Everdenberg Oost kan voor een deel in deze behoefte voorzien. De ontwikkeling van Everdenberg Oost sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt en past binnen het beleid van de regio West-Brabant.

Trede 2 - Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

In de rapportage is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de bovenstaande behoefte in te passen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit een analyse van de beschikbare terreinen binnen West-Noord-Brabant en de regio Oosterhout blijkt dat binnen de regio twee locaties zijn die beschikbaar zijn voor herontwikkeling. Het gaat hierbij om de locaties Schansdijk in Zevenbergen en Emer-Zuid in Breda. Echter beide locaties zijn niet geschikt als alternatief voor Everdenberg Oost. De locatie Schansdijk is te klein en de locatie Emer-Zuid is vanwege de ligging nabij de binnenstad van Breda, niet geschikt voor logistieke bedrijven. Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 18 hectare netto van Everdenberg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden, mits wordt voldaan aan Trede 3 van de Ladder.

Trede 3 - Afweging locaties buiten bestaand stedelijk gebied in relatie tot multimodale ontsluiting

Het plangebied Everdenberg Oost grenst aan bestaand stedelijk gebied direct aan het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. De locatie is goed ontsloten met de auto en krijgt een aansluiting op de N629. Daarnaast ligt de locatie aan de snelweg A27. Everdenberg Oost ligt aan het Wilhelminakanaal waardoor het terrein ook ontsloten kan worden via het water. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Op circa 10 à 15 minuten lopen is een bushalte aan de Hoogstraat. Door middel van busverbindingen is de locatie ook bereikbaar vanuit diverse andere omliggende kernen. Daarnaast is er een busverbinding met Waalwijk, Breda en Tilburg waardoor meerdere intercystations binnen 40 minuten bereikbaar zijn.

In vergelijking met de andere beschikbare locaties in de regio heeft Everdenberg Oost de beste multimodale ontsluiting. Met name door de ligging bij een afslag van de A27 en het Wilhelminakanaal.

Op basis van voorgaande resultaten uit het onderzoek maakt Oosterhout samen met omliggende gemeenten afspraken over de programmering van de bedrijventerreinen. In de laatst vastgestelde programmering uit 2012 is aangegeven dat het bedrijventerrein Everdenberg Oost nodig is om aan de behoefte voor bedrijventerreinen te kunnen voldoen. Provincie en RBW hebben samen met de gemeentes afgesproken is om in 2016/17 de afspraken te herijken. De regio West-Brabant (RBW) werkt aan een voorstel hiertoe. De RBW kijkt naar vraag en aanbod op subregionaal schaalniveau. Het beeld voor de subregio 'Breda e.o.', waar Oosterhout toe behoort, laat een tekort aan bedrijventerreinen zien voor met name de behoefte aan kavels van 0,5 tot 5 hectare voor logistieke bedrijven. Everdenberg Oost is kwantitatief en kwalitatief geschikt om voor de subregio in deze behoefte te voorzien. Hiermee kan een deel van Everdenberg Oost voorzien in een lokale behoefte en een deel in een subregionale behoefte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

De Structuurvisie Oosterhout is op 22 oktober 2013 voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente opgenomen voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de langere termijn. De structuurvisie vormt zowel een inspiratie- en informatiebron als een strategisch communicatiemiddel van de gemeente naar burgers, ontwikkelende partijen en het maatschappelijk middenveld.



Figuur 4.2 Structuurvisie Oosterhout

Veel gemeentelijk beleid is reeds uitgewerkt in sectorale nota's, visies en plannen. Dit beleid staat niet ter discussie, maar wordt door vaststelling van de structuurvisie bevestigd. De Structuurvisie Oosterhout heeft dan ook met name een functie ter continuering van het bestaande beleid en om samenhang aan te brengen in het ruimtelijke beleidsveld. Daarmee is de structuurvisie Oosterhout een continuering van het beleid zoals dat is verwoord in de Stadsvisie Plus uit 2001.

Op de structuurvisiekaart is de beoogde ontwikkeling van Oosterhout weergegeven. Naast de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijven en woningbouw in en nabij de kernen, zijn de inrichting van het landschap (inclusief natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden) en verbetering van de infrastructuur van belang. De kern van de structuurvisie kan worden samengevat als:

- continueren van het versterken van de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, vernieuwing en intensivering en verbeteringen in de infrastructuur;
- transformeren van verouderde locaties naar eigentijdse gebieden door een nieuwe invulling en versterking van de voorzieningenstructuur, vergroening van de wegenstructuur en het markeren van stedelijke knooppunten;
- maken van een kwaliteitsslag in het buitengebied op het gebied van landschap, recreatie en natuur, met name door het aanbrengen van verbindingen;
- maken van een toekomstige sprong over de A27, waar kansen kunnen worden benut voor wonen, werken en mobiliteit.

Het ruimtelijk beleid is in de structuurvisie uitgewerkt per thema. Binnen het thema 'werken' is aangegeven dat uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen noodzakelijk is om in de behoefte aan bedrijfslocaties te kunnen voorzien. Net als in de Stadsvisie Plus uit 2001 is als uitbreidingslocatie onder andere Everdenberg Oost in beeld. Hier kan circa 20 hectare bedrijventerrein worden toegevoegd, onder de voorwaarde dat wordt voorzien in een goede ontsluiting, richting het nieuwe tracé van de provinciale weg N629 tussen Oosterhout en Dongen. Op langere termijn zijn ook los in het landschap liggende bedrijvenclusters mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg Oost' heeft betrekking op deze uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Het bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Oosterhout.

4.3.2 Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. Bedrijventerrein Everdenberg Oost is in het Mobiliteitsplan nog niet opgenomen. De toekomstige aansluiting op de Heistraat is al wel opgenomen als verkeersader. De inrichting van de verschillende wegen binnen Everdenberg Oost zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig.

4.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. Het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken van de risico's die burgers in Oosterhout lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving. In het kader van onderhoudig plan is getoetst of voldaan wordt aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid (zie paragraaf 5.13). Onderhoudig plan is in lijn met de geldende regelgeving voor externe veiligheid en daarmee in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

4.3.4 Gemeentelijk rioleringsplan

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016 (vGRP) is het gemeentelijke beleid op water, in de breedste zin van het woord, vormgegeven. De zorgplichten voor afval-, hemel- en grondwater zijn aan de gemeente toegewezen. In het vGRP is beschreven hoe hiermee wordt omgegaan. Scheiding van vervuild en schoon water is daarbij één van de belangrijke aspecten. Ook over de klimaatsverandering worden in het vGRP uitspraken gedaan: wateroverlast door de steeds heftiger wordende regenbuien zal tot op zekere hoogte worden bestreden. Daarom worden er hoge eisen gesteld aan de verwerking van hemelwater bij nieuwbouwlocaties.

In principe moet het hemelwater in het milieu worden gebracht waar het valt en zal afvoer alleen worden toegestaan als er geen andere mogelijkheden zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke trend. In het gemeentelijk beleid wordt een strengere norm gehanteerd dan in de regelgeving van het Waterschap Brabantse Delta. Al het hemelwater van iedere nieuwe vierkante meter (dak)verharding moet in de grond worden geïnfiltreerd of geborgen in speciaal daarvoor aangelegde voorzieningen, waaronder oppervlaktewater.

De gemeentelijke uitgangspunten, bovenop de randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta zijn:

- uitgangspunt bij het toepassen van hemelwaterriolering is dat bij een T=10 bui geen water op straat staat;
- uitgangspunt bij het toepassen van berging in oppervlaktewater of bijvoorbeeld wadi's is dat bij een T=100 bui geen inundatie van het omliggende gebied plaatsvindt;
- uitgangspunt bij berging in oppervlaktewater is dat bij een T=10 bui niet meer dan 50 cm peilstijging plaatsvindt;
- profiel van wadi's: 50 cm diepte ten opzichte van het maaiveld, waarbij bij een T=10 bui circa 30/40 cm vulling optreedt (afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem) en volledige vulling bij T=100;
- waterberging dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.3.5 Welstandsnota gemeente Oosterhout

Op 26 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten de welstandsregels en -toetsing in de gemeente Oosterhout af te schaffen, met uitzondering van beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en de Contreie (tot de wijk is afgebouwd). De excessenregeling is daarnaast vastgesteld en blijft van toepassing voor de gehele gemeente. Ten behoeve van advisering met betrekking tot de toepassing van de excessenregeling, monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten blijven de welstandsnota en de reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplannen als toetsingskader dienen.

5 Milieuplanologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het bedrijventerrein met betrekking tot de planologische en milieutechnische aspecten. Door middel van onderzoek is inzicht verkregen of bepaalde aspecten leiden tot belemmeringen/beperkingen voor de gewenste ontwikkeling. In de volgende paragrafen worden de effecten van het plan op de volgende aspecten beschreven: MER-beoordeling, bedrijvigheid, verkeer en parkeren, geluid, lucht, archeologie en cultuurhistorie, bodem, water, kabels en leidingen, natuur en ecologie, explosieven, energie en externe veiligheid.

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage dient voor categorieën die zijn genoemd in het besluit een milieueffectrapportage worden opgesteld indien op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. In bijlage 1 bij deze toelichting is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieronder is een samenvatting gegeven van de beoordeling en is een advies gegeven of wel of geen sprake is van belangrijke negatieve milieugevolgen, die noodzaken tot het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordeling of zelfs een m.e.r.-procedure.

In het kader van het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, in de verschillende paragrafen in dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van deze onderzoeken. Op basis van de conclusies uit deze onderzoeken is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Bij de realisatie van bedrijventerrein Everdenberg Oost² gaat het huidige agrarische landschap verloren. Hierbij gaan echter geen bijzondere en/of beschermde landschappelijke en cultuurhistorische waarden verloren. De landschappelijke hoofdstructuur blijft behouden. Daarbij is de landschapsverandering beleidsmatig al voorzien in de structuurvisie. Aanleg van het bedrijventerrein gaat niet ten koste van archeologische waarden. Een groot deel van het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en/of is archeologisch reeds onderzocht en vrijgegeven. Daar waar archeologische waarden nog verwacht worden en/of nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden, worden de waarden planologisch beschermd met een dubbelbestemming.

Aanleg van het bedrijventerrein gaat niet ten koste van bijzondere en/of beschermde bodemwaarden. De bodemkwaliteit is niet beperkend voor het gebruik. Bij de aanleg van het bedrijventerrein is voorkoming van (nieuwe) bodemverontreiniging een uitgangspunt. Daarnaast wordt in vergunningverlening geborgd dat de kans op (nieuwe) bodemverontreiniging klein is.

2 Als gesproken wordt over 'bedrijventerrein' wordt hiermee ook de ontsluitingsweg richting de N629 bedoeld

Aanleg van het bedrijventerrein leidt tot een toename van verharding en daarmee tot een afname van infiltratie van hemelwater naar het grondwater. Conform wettelijke vereisten wordt dit op het bedrijventerrein zelf gecompenseerd, waarmee er per saldo geen negatief effect is. Hetzelfde geldt voor het oppervlaktewater: bij de aanleg van het bedrijventerrein gaan enkele sloten verloren, maar de afvoercapaciteit hiervan wordt elders gecompenseerd.

Aanleg en gebruik van het bedrijventerrein leidt niet tot significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden. Er is sprake van een zeer beperkte toename van stikstofdepositie, die onder de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar blijft. Er kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en dat de betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen. Realisatie van het bedrijventerrein gaat niet ten koste van overig beschermd natuurgebied (NNN). Er is ook geen wezenlijk negatief effect door externe werking (geluid, licht en dergelijke). Op voorhand kan niet geheel worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde diersoorten voorkomen. Aanleg van het bedrijventerrein zou effecten kunnen hebben op beschermde soorten. De kans op effecten wordt echter gering geacht: bij uitwerking van de inrichting van het bedrijventerrein bestaan voldoende mogelijkheden om leefgebieden van soorten te sparen dan wel in de uitvoeringsfase maatregelen te nemen die het effect voorkomen dan wel verzachten.

Gebruik van het bedrijventerrein leidt tot een toename van verkeer. Verkeersonderzoek laat zien dat de direct ontsluitende wegen N629 (in de toekomstige aangepaste vorm) en de A27 voldoende capaciteit hebben voor afwikkeling van het extra verkeer: er worden dan ook geen verkeersknelpunten verwacht. Het bedrijventerrein leidt tot een toename van geluid, deels door verkeer, deels door bedrijfsbronnen. Akoestisch onderzoek laat zien dat de toename op de direct nabijgelegen geluidgevoelige objecten beperkt is en dat wettelijke normen niet worden overschreden. Ook de toename van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen (door verkeer en bedrijven) is beperkt en (ver) beneden de wettelijke normen. Ten aanzien van externe veiligheid geeft de aanleg en het gebruik van het bedrijventerrein geen bijzondere aandachtspunten. Hoewel sprake is van risicobronnen in de omgeving van het plangebied (A27 en hogedruk aardgas-transportleidingen) en op Everdenberg Oost risicovolle inrichtingen onder voorwaarden worden toegelaten, zijn de externe veiligheidseffecten daarvan beperkt. De personen-dichtheid in het plangebied neemt toe, maar er is slechts sprake van een (zeer) beperkte verhoging van het groepsrisico vanwege de buisleidingen, waarbij het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft.

Geconcludeerd is dat de realisatie en het gebruik van bedrijventerrein Everdenberg Oost niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure.

5.2 Milieuzonering

In het kader van het onderzoek milieuruimte is door Oranjewoud in 2012 een onderzoek uitgevoerd (20 september 2012). Na de uitvoering van dit onderzoek zijn de uitgangspunten niet meer gewijzigd. Actualisatie van het onderzoek is niet noodzakelijk.

De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

In het onderzoek is gekeken naar de milieuzonering op Everdenberg in relatie tot nieuwe gevoelige functies in het plangebied (woningen en woon-werkkavels) en Everdenberg Oost in relatie tot bestaande gevoelige functies (woningen Heikantsestraat). Bij de beoordeling is uitgegaan van een aantal uitgangspunten waaronder het gebiedstype gemengd gebied. Uit het onderzoek blijkt dat er op voorhand twee conclusies te trekken:

- twee nieuwe woon-werkkavels liggen binnen de contour van categorie 4 – bedrijvigheid op Everdenberg. Een goed woon- en leefklimaat kan hier niet op voorhand worden gegarandeerd.
- milieucontouren van Everdenberg Oost liggen – uitgaande van categorie 3.2 en ‘gemengd gebied’ - niet over bestaande woningen. Hetzelfde geldt voor de nieuwe woon-werkkavels, de contour van Everdenberg Oost ligt over (de achterzijde van) het bestaande woon-werkkavel maar ligt niet over de (bedrijfs)woning.

Op basis van de VNG-systematiek kan op een kortere afstand van gevoelige functies bedrijvigheid worden gerealiseerd. Deze afstand kan op grond van locatiespecifieke argumenten worden teruggebracht. Feitelijk aanwezige bedrijven kunnen een andere (lagere) milieubelasting hebben, dan dat wat planologisch mogelijk is. Een situatie waarin de feitelijk aanwezige bedrijven een lagere milieubelasting kennen, kan voor de gemeente aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden uit de VNG-brochure.

Voor de hierboven aangegeven conclusies is gekeken naar het feitelijk te verwachten woon- en leefklimaat als gevolg van de aanwezige bedrijfsactiviteiten op Everdenberg, alsmede de te verwachten inbreuk op vergunde rechten van bedrijven op Everdenberg door de ontwikkeling van de woon-werkkavels.

Ten aanzien van de eerste conclusie geldt dat op de relevante kavels op Everdenberg twee bestaande bedrijven aanwezig zijn. Dit zijn een interieurbouwbedrijf en een vleesverwerkingsbedrijf met een maximale milieucategorie van beide bedrijven van 3.1. De daarbij behorende richtafstand is ten hoogste 50 meter. Deze richtafstand gaat niet over de betreffende woon-werkkavels. Op basis van de nu aanwezige bedrijven kan voldaan worden aan het bieden van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de representatieve invulling van de bestaande percelen op Everdenberg is de realisatie van woon-werkkavels binnen 100 m aanvaardbaar. Het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse van de woon-werkkavels gewaarborgd door het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de tweede conclusie geldt dat de bestaande woon-werkkavel (Heikantsestraat 42) reeds bebouwd is. Op het perceel staat de woning aan de noordzijde van het perceel. Een deel van het bedrijfsperceel ligt binnen 50 m van Everdenberg Oost, echter liggen de woning en de bij de woning behorende gronden op dit kavel buiten deze 50 m-zone en kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Hiermee zijn er geen belemmeringen ten aanzien van milieuzonering voor het bestemmingsplan.

5.3 Verkeer

In het kader van verkeer is door BügelHajema en 4Cast een onderzoek uitgevoerd (d.d. 8 juni 2015). De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven. De gemeente Oosterhout heeft aan het consortium van 4Cast, Twijnstra Gudde en BügelHajema gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de ontsluitingsmogelijkheden van Everdenberg Oost op de huidige N629. Met behulp van het nieuwe verkeersmodel voor de GGA-regio Hart van Brabant heeft 4Cast berekeningen uitgevoerd om te toetsen of er na het reconstrueren van de aansluiting op de A27 nog knelpunten zijn op de N629 die bij een ontsluiting van Everdenberg Oost tot (verdere) problemen kunnen leiden in de verkeersafwikkeling.

5.3.1 Provinciale weg N629

De provinciale weg N629 wordt vernieuwd ten behoeve van een betere ontsluiting tussen Dongen en Oosterhout en de aansluiting op de A27. Deelproject 1 van dit project betreft de nieuwe aansluiting van de N629 op de A27. Het bestemmingsplan voor deelproject 1 N629, de aansluiting op de A27, is vastgesteld op 20 september 2016 en inmiddels onherroepelijk, daarom kan voor dit bestemmingsplan uitgegaan worden van de situatie waarin de eerste fase is gerealiseerd. De tweede fase van het project betreft het nieuwe tracé voor de N629, de procedure moet hiervoor nog worden doorlopen. In het bestemmingsplan wordt uitsluitend uitgegaan van de aanleg van deelproject 1. Om te borgen dat Everdenberg Oost niet in gebruik wordt genomen voordat fase 1 is voltooid, is in de regels van het bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen: in artikel 3.5.6 is bepaald dat het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' overeenkomstig de bestemmingsomschrijving uitsluitend is toegestaan nadat een nieuwe aansluiting van de N629 op de A27 is gerealiseerd.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende situaties doorgerekend:

- **Referentie 2030:** in deze verkeersberekening is deelproject 1 van de N629 (aansluiting op de A27) als gerealiseerd verondersteld en is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost nog niet gerealiseerd. Dit is de situatie waarmee de verkeerseffecten van de ontsluiting van Everdenberg Oost moeten worden vergeleken en vormt als het ware de 'nulsituatie';
- **Projectsituatie 2030 zonder noordelijke ontsluiting:** dit is de situatie die in het aangeleverde verkeersmodel is opgenomen, waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost als gerealiseerd is verondersteld, maar uitsluitend wordt ontsloten aan de zuidkant (via het Wilhelminakanaal Noord). Deelproject 1 van de N629 is in deze run ook als gerealiseerd verondersteld. Met deze variant kan worden beoordeeld in hoeverre de noordelijke ontsluiting van Everdenberg Oost noodzakelijk is;
- **Projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting:** dit is de projectsituatie waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost is gerealiseerd en waarbij er eveneens een ontsluiting aan de noordkant op de N629 komt.

De noordelijke ontsluiting krijgt een snelheidsregime van 50 km/uur en heeft geen uitwisseling met de Heikantsestraat. Net als bij de andere situaties is deelproject 1 van de N629 als gerealiseerd verondersteld. Voor deze situatie is aangenomen dat de noordelijke ontsluiting aansluit op de N629 door middel van een turborotonde.

- **Projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip:** in deze variant is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost gerealiseerd en komt er een ontsluiting aan de noordkant op de N629. In deze variant wordt er aan de zuidkant een knip aangebracht in de weg Wilhelminakanaal Noord om doorgaand verkeer via deze route te ontmoedigen.
- **Projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2):** Deze variant is gelijk aan de voorgaande variant, alleen is de (turbo)rotonde van de noordelijke aansluiting op de N629 niet in het model opgenomen. In het model levert de rotonde een extra weerstand op voor het verkeer, waardoor er verkeer gaat uitwijken naar andere routes. De situatie zonder rotonde brengt het 'worst-case-scenario' in beeld voor de N629 wanneer Everdenberg Oost wordt ontwikkeld.

De gemeente heeft de keuze gemaakt in het bestemmingsplan de laatste variant 'Projectsituatie 2030 met noordelijke ontsluiting en knip (versie 2)' op te nemen in het bestemmingsplan. Deze keuze is gebaseerd op het feit dat de ontwikkeling zonder noordelijke ontsluiting of zonder knip tot een onevenredige verkeersbelasting zorgt op de Wilhelminakanaal Noord, de Esdoornlaan en de aansluitende wegen. Dit leidt tot dermate veel verkeer op deze wegen dat dit leidt tot congestie en een extra toename in geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan de Esdoornlaan. Tussen de varianten met de noordelijke ontsluiting en de knip is gekozen om in het bestemmingsplan uit te gaan van de versie zonder de (turbo)rotonde omdat dit het 'worst-case-scenario' voor de N629 in beeld brengt. De belangrijkste bevindingen vanuit het verkeersonderzoek voor de variant zijn als volgt.

In deze versie is de rotonde van de noordelijke ontsluiting op de N629 niet in het model opgenomen om op deze manier het 'worst-case-scenario' van de ontwikkeling van Everdenberg Oost en de noordelijke ontsluitingsweg in beeld te brengen. In deze versie is er dan ook een wat grotere toename van de etmaalintensiteiten op de N629 te zien (1 tot 5 procent ten opzichte van de Referentie 2030), doordat er minder verkeer verschuift van de N629 naar andere routes. In de ochtendspits neemt de verkeersdruk op de N629 in de richting van de noordelijke aansluiting toe en in de avondspits in de tegengestelde richting (vanaf de noordelijke aansluiting). Voertuigen zullen als gevolg van de toegenomen drukte rekening moeten houden met iets meer vertraging dan in de Referentie 2030. Hierdoor verslechtert de doorstroming op een aantal wegvakken enigszins (verschuiving van categorie redelijk naar matig). Het verkeersmodel laat zien dat dit geen gevolgen heeft voor de reistijden in de avondspits. In de ochtendspits is een geringe toename van de reistijd te verwachten (0,1 minuut). Ondanks de 'worst-case-scenario' voor de N629 is de extra reistijd toename acceptabel. Bij een eventuele andere invulling van het kruispunt door een (turbo)rotonde zal de toename in de reistijd afnemen.

5.3.2 Conclusie

Het verkeersonderzoek laat zien dat de aanleg van een noordelijke aansluiting Everdenberg Oost leidt tot enige, doch geringe effecten op de verkeersintensiteiten en de doorstroming op de N629, in vergelijking met de referentiesituatie. In de referentiesituatie is hier op enkele punten al sprake van een matige doorstroming. De effecten op de doorstroming van een noordelijke aansluiting Everdenberg Oost zijn evenwel niet zodanig dat er knelpunten in de verkeersafwikkeling worden verwacht.

Om te zorgen dat geen nadelige effecten op de Esdoornlaan en de Beneluxweg optreden wordt een knip aangebracht tussen Everdenberg Oost en de weg Wilhelminakanaal Noord. Hiervoor zal een verkeersbesluit worden genomen in de voorbereiding tot aanleg van het bedrijventerrein.

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

In 2012 is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke planprocedure voor de ontwikkeling op en rond bedrijventerrein Everdenberg te Oosterhout. Dit onderzoek is voor wat betreft het onderzoek wegverkeerslawaaï niet meer actueel en is daarom vervangen door een nieuw akoestisch onderzoek. Antea Group heeft dit akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het realiseren van een verbindingsweg tussen bedrijventerrein Everdenberg Oost en de N629 (juli 2016). Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen of ter plaatse van de gevels van de bestaande en te projecteren woningen en andere (geluidgevoelige) bestemmingen hinder ontstaat ten gevolge van wegverkeerslawaaï en de wettelijke gevolgen daarvan.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de nieuw aan te leggen verbindingsweg de geluidbelasting ten hoogste 46 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Uit de berekeningsresultaten blijkt daarnaast dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op en de wijziging van de N629 zal toenemen met ten hoogste 1,3 dB. De toename bedraagt daarmee minder dan 2 dB en derhalve is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. De maximale toename op de gevels van de woningen die gelegen zijn in het uitstralingsgebied is 1,4 dB waardoor er geen sprake is van een significante toename van de geluidbelasting op de gevels en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat is.

Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde grenswaarden van de Wet geluidhinder.
- Er is geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en er zijn daarom geen extra geluidmaatregelen nodig.

Uit oogpunt van wegverkeerslawaaï zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.2 Woon- en leefklimaat (industrielawaai en cumulatie met wegverkeerslawaa)

In september 2012 is door Oranjewoud een beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de (maatgevende) woningen aan de Heikantsestraat uitgevoerd, waarbij is beoordeeld wat de invloed van Everdenberg Oost is op het akoestische woon- en leefklimaat. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek is voor de woningen aan de Heikantsestraat de huidige geluidbelasting vanwege industrielawaai (afkomstig van Everdenberg I, Vijf Eiken en de bestaande bedrijvigheid aan de Heikantsestraat) in beeld gebracht. Vervolgens is berekend wat het effect is van de toevoeging van bedrijven op Everdenberg Oost en van bedrijven op de nieuwe woon-werkkavels aan de Heikantsestraat. Uit het geluidrapport blijkt de geluidbelasting op de woningen aan de Heikantsestraat vanwege de realisering van Everdenberg Oost en de nieuwe woon-werkkavels toeneemt met maximaal 1 dB(A) ten opzichte van de huidige situatie. Uitgaande van een worst case situatie is de geluidbelasting vanwege Everdenberg I, Everdenberg Oost en Vijf Eiken (bestaande geluidzone) circa 54 dB(A). Daarvoor is vooral de bestaande woonwerkkavel bepalend.

De geluidbelasting vanwege de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt minder dan 46 dB. Dat betekent dat het geluid van de gezamenlijke bedrijventerreinen bepalend is voor het woon- en leefklimaat. De toename is gering en de gecumuleerde geluidbelasting is gelet op een dergelijk terrein en de bestaande situatie aanvaardbaar.

5.4.3 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Vijf Eiken is een geluidgezoneerd industrieterrein met een geluidzone. Binnen de geluidzone gelden beperkingen ten aanzien van de realisatie van geluidgevoelige objecten. De geluidzone is als 'geluidzone – industrie' opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan en ligt voor een deel over de nieuwe woon-werkkavels. Ter plaatse van de aanduiding is het niet toegestaan om nieuwe geluidgevoelige objecten te bouwen of in gebruik te nemen (tenzij de gevels binnen de zone zijn uitgevoerd als dove gevel). Nieuwe geluidgevoelige objecten kunnen via een afwijkingbevoegdheid worden toegestaan, mits een hogere waarde is vastgesteld.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

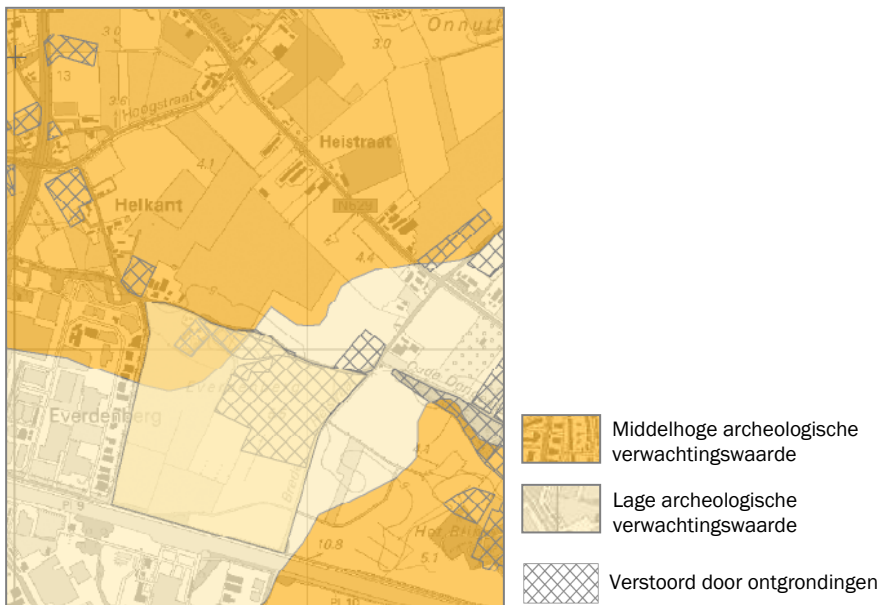
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het kader van de luchtkwaliteit is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse. Uit dit onderzoek, dat is opgenomen in de bijlagen, blijkt dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De ontwikkeling van Everdenberg Oost leidt ter plaatse niet tot overschrijdingen van de normen ten aanzien van luchtkwaliteit. Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) en ten aanzien van fijn stof (PM₁₀) liggen de berekende jaargemiddelde concentraties ruim onder de normen.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Erfgoedkaart Oosterhout

De gemeenteraad heeft op 25 januari 2012 de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. De Erfgoedkaart bestaat uit een cultuurhistorische inventarisatie en waardering en een aantal kaartbeelden waarop cultuurhistorische en archeologische (verwachtings)waarden in beeld zijn gebracht. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de archeologische beleidskaart zijn archeologisch waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Daarnaast zijn kaarten beschikbaar met de cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. Op deze kaarten zijn onder andere landschapsstructuren, nederzettingspatronen, historische infrastructuur (wegen, paden en waterlopen) en waardevolle bebouwing aangeduid.



Figuur 5.1 Archeologische verwachtingswaarde

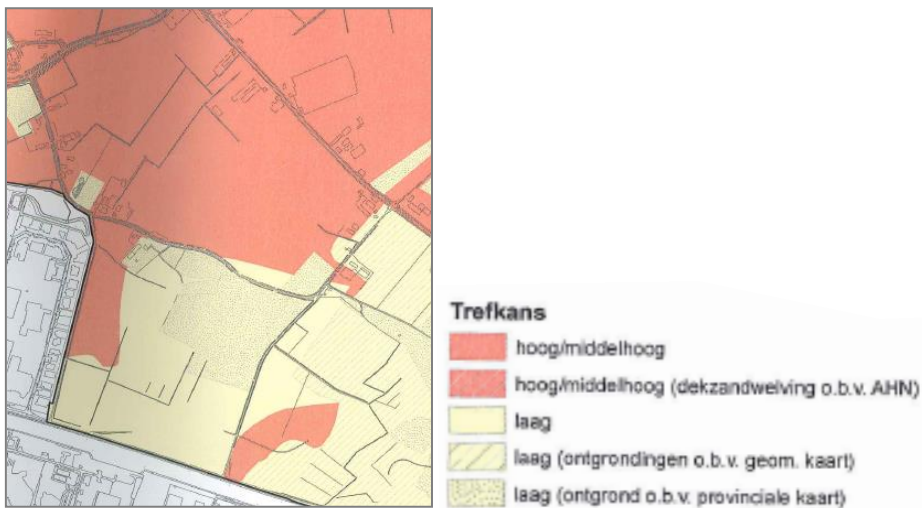
5.6.2 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijke deel van het plangebied (locatie van de ontsluitingsweg) valt binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen in principe zijn toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij ontgrondingen en/of m.e.r.-plichtige projecten en/of projecten met een planoppervlak van 5 hectare of meer. Voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein betreft geen ontgrinding en is niet m.e.r.-plichtig. Het planvoornemen is echter wel groter dan 5 ha.

5.6.3 Archeologisch onderzoek

Reeds in 2008 is door Oranjewoud een bureauonderzoek naar het plangebied uitgevoerd (zie bijlage). Hierin werden de bevindingen van de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden), één van de bronnen van de latere Erfgoedkaart, grotendeels bevestigd. Door Oranjewoud is in de rapportage een nieuwe verwachtingskaart opgesteld. Binnen het plangebied werden enkele locaties met een middelhoge trefkans aangegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede nieuwe verwachtingskaart



Omdat niet het hele plangebied was onderzocht is in het voorjaar van 2016 door Antea Group een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De uiteindelijke rapportage is nog niet gereed, omdat hier ook de resultaten van het verkennend booronderzoek voor de locatie ten westen van Heikantsestraat 42 nog worden ingevoegd. Hieronder zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek van de ontsluitingsweg opgenomen.

1. Naar verwachting zal voor het grote deel van het terrein (feitelijk de gronden die niet in de buurt van de Heistraat liggen) vrijgave kunnen worden geadviseerd. Dit geldt ook voor het middendeel van het tracé omdat daar geen archeologische resten of aanwijzingen daarvoor zijn aangetroffen, alsook voor het meest zuidelijke deel omdat dit gebied ontgrond lijkt te zijn;
2. In het gebied ter hoogte van de Heistraat zijn (veel) archeologische sporen aangetroffen in de sleuf ten noorden van de gasleiding en konden de andere drie sleuven bij gebrek aan betredingstoestemming niet betreden en onderzocht worden. In de eerste uitwerking lijken de aangetroffen sporen verband te houden met een nieuwe tijds erf (recenter dan 1500 na Chr.) In principe zou dat aanleiding kunnen zijn voor een vervolgonderzoek. Een eerste blik op de historische kaarten laat inderdaad in die hoek bewoning zien in de vorm van een historisch erf zitten. Het voorstel zou zijn om dieper op het vondstmateriaal van deze locatie in het rapport in te gaan (dan in een standaardonderzoek) om te kijken of de functie van het erf en de datering van het erf bepaald kunnen worden. Mocht blijken dat het gebruik en de datering overeenkomt met de achttiende of negentiende eeuwse situatie zou geadviseerd worden dat een opgraving in die hoek weinig toevoegt aan hetgeen we uit de historische kaarten halen. Mocht blijken dat het erf ouder dan 1800 is dan is het voorstelbaar dat er een advies voor vervolgonderzoek in die hoek het meest voor de hand ligt. Feit dat juist daar overigens de gasleiding ligt maakt dat overigens niet makkelijker.

Voor het gebied ten westen van Heikantsestraat 42 en het gebied ter plaatse van de aansluiting op de Heistraat, waar nog vervolgonderzoek wordt geadviseerd, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie' opgenomen. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod met afwijkingsbevoegdheid en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

5.6.4 Cultuurhistorische waarden

Op de kaartbeelden die deel uitmaken van de Erfgoedkaart zijn op het bedrijventerrein geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. In de omgeving van het plangebied bevindt zich wel een aantal historische structuren. Ten noordwesten van Everdenberg ligt de Heikant, een gehucht dat is ontstaan aan de rand van de heide en kenmerkend is voor één van de ontwikkelingsfasen van het zandlandschap. De Heikantsestraat is, als onderdeel van de historische Oude Dongense Baan, aangeduid als waardevolle infrastructuur. Tenslotte is ook het Wilhelminakanaal aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle structuur. Het inrichtingsplan dat als basis heeft gediend voor voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met genoemde waardevolle structuren. Er is daarom geen sprake van invloed op de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving.

5.7 Bodem

Door Geonius is in het najaar van 2010 een nader grondwateronderzoek in het plangebied uitgevoerd. De rapportage (d.d. 21 december 2010) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het onderzoek is verricht omdat in eerder verkennend onderzoek sterk verhoogde zinkconcentraties in het grondwater zijn aangetoond. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een grootschalige grondwaterverontreiniging met zink. Er is naar verwachting geen sprake van een verontreiniging met een bodemvolume van 6.000 m³ of meer, maar van een zeer plaatselijke grondwaterverontreiniging. Er is geen sprake van onaanvaardbare verspreidingsrisico's en er worden geen milieuhygiënische belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

In januari 2012 heeft Bakker milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Heikantsestraat Oosteind. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek is verricht in het noordoostelijk deel van Everdenberg Oost. Er wordt beschreven dat er slechts lichte overschrijdingen zijn aangetroffen. Geconcludeerd is dat op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling tot bedrijventerrein.

In het voorjaar van 2016 is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden waar de aanleg van een ontsluitingsweg vanaf de noordzijde van het toekomstige bedrijventerrein richting de noordelijk gelegen Heistraat is voorzien. Het te onderzoeken terrein is aan de hand van de eigendomssituatie onderverdeeld in deelloccaties A t/m C. De resultaten zijn per deelloccatie separaat gerapporteerd. Het deelgebied tussen deel B en de Heistraat is nog niet onderzocht.



Figuur 5.4 Bodemonderzoek ontsluitingsweg

Verkennend bodemonderzoek deelloccatie A

De grond op het terrein is zowel zintuiglijk als analytisch schoon. De analyseresultaten zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Daaruit blijkt dat de grond aan de Achtergrondwaarden (AW2000) voldoet. In het grondwater zijn een sterk verhoogde concentratie aan nikkel en licht verhoogde concentraties aan kobalt en barium gemeten. De gemeten concentratie aan nikkel betreft naar verwachting een verhoogde achtergrondwaarde.

Verkennend bodemonderzoek deelloccatie B

De grond op het terrein is zintuiglijk schoon. In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood en kobalt aangetoond. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters. De analyseresultaten zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Daaruit blijkt dat de grond voldoet aan de achtergrondwaarden (AW2000).

In het grondwater zijn een matig verhoogde concentratie aan zink (index 0,62) en licht verhoogde concentraties aan enkele andere zware metalen gemeten. De gemeten concentratie aan zink betreft naar verwachting een verhoogde achtergrondwaarde.

Verkennd bodemonderzoek deellocatie C

De grond op het terrein is zintuiglijk schoon. In de bovengrond is maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters. De analyseresultaten zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Daaruit blijkt dat de grond voldoet aan de Achtergrondwaarden (AW2000). Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen.

Niet onderzochte deelgebied

Op het terreindeel hebben voor zover bekend geen verdachte activiteiten en/of voorgaande bodemonderzoeken plaatsgevonden. Bij bovengenoemde bodemonderzoeken zijn op de omliggende percelen geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit op het tussenliggende terreindeel van gelijke aard is als die op de omliggende percelen. Op basis hiervan wordt verwacht dat in de grond op het terrein maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen en dat de grond aan de Achtergrondwaarden voldoet. In het grondwater kunnen (tot sterk) verhoogde concentraties aan zware metalen met een natuurlijke oorsprong voorkomen.

Conclusie

Op het gedeelte van de ontsluitingsweg dat gelegen is tussen de Heikantsestraat en de Heistraat is op drie deellocaties bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De grond voldoet aan de achtergrondwaarden. Het grondwater bevat licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen. Deze verhoogde concentraties hebben naar verwachting een natuurlijke oorsprong. De onderzoeksresultaten van de onderzochte delen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. De in het grondwater gemeten concentraties aan zware metalen betreffen naar verwachting verhoogde achtergrondwaarden. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen aanleg van de ontsluitingsweg. Het niet-onderzochte deel zal in een later fase, nadat toegang tot het terrein is verkregen, worden onderzocht.

5.8 Water

5.8.1 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak', en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beleid Gemeente Oosterhout

In het Water- en Rioleringsplan 2017-2021 heeft de gemeente Oosterhout doelstellingen en normen opgenomen voor de omgang met hemelwater en grondwater. Voor de hemelwaterafvoer hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten.

- Bij nieuwbouw gescheiden afvoer van regenwater van alle verhard oppervlakken waar dit mogelijk is;
- Als voorkeursvolgorde aanhouden: infiltratie – berging – afvoer;
- Infiltratie is mogelijk als K-waarde (doorlatendheid bodem) 0,5 m per dag of groter is;
- Zoveel als mogelijk bovengrondse afvoer (ook daken), water blijft zichtbaar. Voordeel: minder vervuiliingsrisico en meer waterbeleving van burger.

Om grondwateroverlast te voorkomen hanteert de gemeente streefwaarden voor de maximale grondwaterstand: de ontwateringsdiepte, dat is de afstand tussen de grondwaterstand en het hoogtepil van de functies (kruinhoogte van de weg, vloerpeil van gebouwen). Een tijdelijke verhoging van de grondwaterstand boven de norm leidt niet direct tot structurele schade. Daarom wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de grondwaterstand maximaal 30 aaneengesloten dagen de norm mag overschrijden binnen een periode van drie jaar. In verband met kans op schade geldt deze tijdelijk toegestane verhoging niet voor wegen (spoorvorming) en sportvelden (bespeelbaarheid).

5.8.2 Situatie plangebied

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een leggerwatergang, die richting het noorden afwatert. Binnen het plangebied liggen een aantal schouwwatergangen. Ten zuiden van het gebied ligt het Wilhelminakanaal. De bodem in het plangebied bestaat overwegend uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. Bij uitgevoerde veldmetingen is gebleken dat de bodem, met uitzondering van de teelaarde- en inspoelingslaag (die tot gemiddeld 0,75 m-mv liggen) een goede doorlatendheid heeft (naar schatting een doorlatendheid van 1,0 tot 3,0 m/d).

Geconstateerd is dat de beschikbare gegevensbronnen ten aanzien van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied niet allemaal met elkaar overeenstemmen.

Het beeld dat uit de beschikbare informatiebronnen naar voren komt is een GHG die varieert van naar schatting circa 0,85 m – maaiveld in het noorden van het plangebied en een GHG van naar schatting circa 0,40 m – maaiveld in het zuiden van het plangebied. Omdat uit de beschikbare informatiebronnen geen eenduidig beeld omtrent de GHG naar voren komt, dienen op korte termijn binnen het plangebied aanvullend lokale peilbuismetingen te worden verricht. Voorgesteld wordt om drie nieuwe peilbuizen bij te plaatsen in het plangebied. De locatie van de nieuwe peilbuizen dient zodanig te worden gekozen dat deze buizen, in combinatie met de drie reeds aanwezige peilbuizen in het plangebied, een vlakdekkend beeld geven van de grondwaterstand in het plangebied. De grondwaterstandswaarnemingen moeten gedurende een zo lang mogelijke periode worden uitgevoerd, maar in elk geval gedurende de wintermaanden. De lokale meetresultaten moeten worden meegenomen bij het waterhuishoudkundig plan ten behoeve van de definitieve inrichting van het plangebied.

Toekomstige situatie

Om het plangebied te laten voldoen aan de voor de nieuwe bestemmingen benodigde ontwateringsdiepte, is, afgaand op de geschatte GHG waarden in de huidige situatie, voor grote delen van het plangebied ophoging noodzakelijk. Voor de wegen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal benodigde ontwateringsdiepte (ten opzichte van de GHG, de gemiddeld hoogste grondwaterstand), van 0,9 meter ten opzichte van de kruinhoogte van de weg. Voor bedrijfsgebouwen en woningen geldt een minimaal benodigde ontwateringsdiepte van 1,10 meter ten opzichte van de bovenkant van de vloer. Op basis van de thans gemaakte GHG inschatting wordt er vooralsnog van uitgegaan dat de toekomstige weghoogte in het plangebied moet variëren van circa NAP+6,10 m in het zuiden van het plangebied tot circa NAP+5,60 m in het noorden van het plangebied. Op grond van de resultaten van de uit te voeren aanvullende peilbuiswaarnemingen dient het definitieve ophoogniveau te worden bepaald.

Op basis van de huidige geohydrologische situatie, de (beleids)uitgangspunten, de waternisvisie en de stedenbouwkundige opzet is het principe voor de regenwaterafvoer voor het plangebied ontworpen. Conform het vigerende beleid van de gemeente Oosterhout krijgen de bedrijven die zich in het gebied vestigen de verplichting om het hemelwater afkomstig van daken op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- en/of infiltratievoorziening.

Het voorgestelde regenwaterafvoersysteem van Everdenberg Oost is als volgt.

- De regenwaterafvoer vindt gescheiden van de afvalwaterafvoer plaats.
- Het regenwater dat op de daken van de gebouwen valt, dient binnen de kavels opgevangen te worden middels op eigen terrein aan te leggen retentie- en/of infiltratievoorzieningen. Hiervoor dienen op de kavels particuliere opvangvoorzieningen te worden aangebracht. Onder deze opvangvoorzieningen dient drainage te worden aangelegd waarmee het hemelwater van de dakoppervlakken vertraagd kan worden afgevoerd naar het onder de wegen aan te leggen drainagesysteem.
- Het beheer en onderhoud van de particuliere voorzieningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de bedrijfskavel. Deze dient er voor zorg te dragen dat het hemelwater, afkomstig van de daken, afstroomt naar aan te leggen voorzieningen op eigen terrein en daar opgevangen wordt.

De bedrijven die nieuwbouwplannen hebben, worden gewezen op deze opvangverplichting op eigen terrein. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisering en instandhouding van voldoende waterberging garandeert.

- Het regenwater dat afstroomt van terreinoppervlakken, zoals de ontsluitingswegen en kavelverhardingen, wordt aangesloten op een hemelwaterriool (HWA) in de ontsluitingswegen. Dit hemelwaterriool wordt uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel (VGS). Bij een VGS worden de eerste millimeters van een regenbui, die vaak het meest verontreinigd zijn (zogenoemde first flush), afgevoerd naar het afvalwaterriool (DWA); tevens zorgt een VGS stelsel ervoor dat bij eventuele foutieve aansluitingen (waarbij afvalwater op het regenwaterriool wordt aangesloten) het afvalwater niet rechtstreeks in het oppervlaktewater terecht komt.
- Het VGS-regenwaterstelsel heeft overstortpunten naar een aan te leggen sloot aan de oostzijde van het gebied. Via deze sloot wordt het regenwater afgevoerd in noordelijke richting naar een retentie. Voor deze retentie is ruimte gereserveerd in de groenzone die in het zuiden van de zone woonwerkwoningen is voorzien. Daarnaast levert de afvoersloot zelf ook een bijdrage aan de tijdelijke berging van regenwater.
- In de retentie (laagte in het terrein) wordt het regenwater geborgen en vandaar uit vertraagd afgevoerd naar het regionale oppervlaktewatersysteem. De afvoer naar het regionale watersysteem mag maximaal 2 l/sec/ha bedragen; dit wordt gerealiseerd door middel van een knijpconstructie die bij de verdere planuitwerking nader zal worden gedimensioneerd. In droge perioden (met lage grondwaterstanden) zal tevens water uit de retentie infiltreren in de bodem. Voor de dimensionering van de retentie wordt deze eventuele infiltratie buiten beschouwing gelaten. De retentie wordt gesitueerd in de groenzone tussen de woon-werkkavels en de rest van het bedrijventerrein.
- De inhoud van de retentie wordt gedimensioneerd op een neerslaghoeveelheid die naar verwachting niet vaker dan 1 keer per 100 jaar zal worden overschreden. Voor het geval zich nog extremere neerslagsituaties voordoen, krijgt de retentie een noodoverloop op de bestaande A-waterloop aan de westzijde van de groenzone.
- De regenwaterafvoer naar de retentie vindt plaats via een aan te leggen sloot in de oostelijke groenstrook van het plangebied. Deze sloot zal bij de verdere planuitwerking nader worden gedimensioneerd en uitgewerkt.

5.8.3 Watertoets

Voor de toekomstige situatie van het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De rapportering van de watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van de watertoets vormen de basis voor de nadere detaillering van de waterhuishouding en riolering bij de verdere uitwerking van het plangebied Everdenberg Oost. De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft in deze fase herhaaldelijk gewezen op de risico's en knelpunten die verwacht kunnen worden in de uitvoeringsfase en heeft geadviseerd nader onderzoek uit te voeren ten aanzien van de actuele GHG-waarden en een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin alle watergerelateerde aspecten nader zijn uitgewerkt en op elkaar afgestemd.

Regenwaterafvoer

Op basis van de opzet van het waterafvoersysteem, het verhard oppervlak binnen het stedenbouwkundig plan en de te hanteren uitgangspunten is de benodigde waterretentie bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in de benodigde retentie op het uitgeefbaar gebied (de uit te geven kavels) en de benodigde retentie binnen het openbaar gebied. Voor de uit te geven kavels geldt dat op de kavels retentievoorzieningen aangelegd moeten worden voor opvang van het afstromende dakwater. Per 100 m² dakoppervlak is 6 m³ aan retentievolume benodigd. Deze waterretentie is voldoende om een neerslag die niet vaker dan gemiddeld 1 keer per 100 jaar verwacht mag worden, op te vangen zonder dat dit leidt tot wateroverlast. Op basis van deze benodigde 6 m³ waterretentie per 100 m² dakoppervlak en het te realiseren dakoppervlak kan de totale benodigde waterretentie per kavel bepaald worden. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van de bedrijfsbestemmingen is de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging op eigen terrein gegarandeerd.

In het openbaar gebied worden retentievoorzieningen aangelegd voor het afstromende regenwater van de terreinverhardingen; dit betreft de wegen en de kavelverhardingen. Ook hiervoor geldt dat een retentie nodig is van 600 m³ per hectare aan nieuw verhard oppervlak. Er is een inschatting gemaakt van het totaal verhard terreinoppervlak dat via het aan te leggen VGS-regenwaterafvoerstelsel afstroomt naar de retentie in het openbaar gebied:

- Het verhard oppervlak van de niet uitgeefbare gronden in het plangebied. Dit omvat het geplande wegoppervlak van in totaal 2,43 ha (exclusief het oppervlak van de aan te leggen ontsluitingsweg naar de Heistraat).
- Het verharde terreinoppervlak van de uitgeefbare kavels. Dit wordt geschat op in totaal 8,82 ha.

In totaal komt het verhard oppervlak waarvoor retentie in het openbaar gebied nodig is daarmee op 11,25 ha. In combinatie met de benodigde watercompensatie van 600 m³ per hectare nieuwe verharding resulteert dit in een benodigde retentie-inhoud van 6.750 m³. De retentie wordt gesitueerd in de groenzone in het noorden van het plangebied, tussen de woon-werkkavels en de rest van het bedrijventerrein. Het benodigde retentie-volume moet worden gerealiseerd boven het GHG-niveau, dat in het noorden van het plangebied vooralsnog is geschat op NAP+4,70 m. Uitgaande van een toekomstige weghoogte in het noorden van het plangebied van NAP+5,60 m en een aan te houden waking van 10 cm, is in de retentie een peilstijging tot maximaal NAP+5,50 m mogelijk, ofwel een waterschijf van 80 cm. Om daarin 6.750 m³ water te kunnen bergen dient de retentie (rekening houdend met ruimte voor taluds) op de insteek een oppervlak van circa 1 hectare te hebben. De ruimte hiervoor is binnen de groenzone ruimschoots aanwezig.

Afvoer afvalwater

Het afvalwater van de bedrijfskavels wordt middels DWA riolering afgevoerd naar een nieuw gemaal. Dit gemaal pikt middels een persleiding in op de pompput van het bestaande rioolgemaal Everdenberg I. De afvalwaterafvoer van de woon-werkkavels wordt aangesloten op de bestaande drukriolering in de Heikantsestraat, gelegen ten noorden van de woon-werkkavels.

Beheer en onderhoud

Aan de westzijde van het plangebied op de grens met de bouwkavels ligt een categorie A-watgang. Bij deze watgang hoort een beschermingszone van 5 meter breedte. Daarom dient tussen deze watgang en de kavels een minimale afstand van 5 meter te worden aangehouden. Enkele binnen het plangebied gelegen schouwsloten komen te vervallen. Voor het dempen van sloten en het aanbrengen van obstakels binnen de 5 meter brede keurstrook van de leggerwatgang dient een keurontheffing bij het waterschap aangevraagd te worden.

In principe komen watgangen waarop meer dan 30 l/s afwatert of met meer dan 5 ha aangekoppelde verharding in aanmerking om te worden overgenomen door het waterschap. Dit is mede afhankelijk van de inrichting en gebruik. Over het onderhoud moeten te zijner tijd nadere afspraken worden gemaakt tussen gemeente en waterschap.

Afwikkeling water ontsluitingsweg

In het ontwerp van de ontsluitingsweg is langs de weg een sloot opgenomen waarin het water van het nieuwe verharde oppervlak wordt geborgen.

5.8.4 Conclusie

In de verdere planvorming voor Everdenberg Oost is blijvend aandacht nodig voor het aspect water. Inmiddels zijn de aanwezige peilbuizen opnieuw geactiveerd, zodat de actuele GHG-waarden weer kunnen worden gemonitord. Voordat tot daadwerkelijke uitvoering zal worden overgegaan, zal – op basis van een concreet verkavelingsplan en concrete plannen voor de inrichting van het bedrijventerrein – nader onderzoek in het kader van een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan plaatsvinden, waarbij de knelpunten die het waterschap heeft gesignaleerd nader zullen worden bekeken. Hierover zal met het waterschap worden overlegd. De knelpunten die op dit moment zijn gesignaleerd, zijn oplosbaar en het is goed mogelijk om een goed functionerend en duurzaam watersysteem te realiseren in het plangebied. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen drie gasleidingen van de Gasunie, waaraan in paragraaf 5.13 aandacht wordt besteed. De leidingen, alsmede de beschermingszones hiervoor, zijn mede bestemd als 'Leiding - Gas'. Ter plaatse van de Heistraat is een rioolpersleiding aanwezig. Deze bestaande leiding met beschermingszone heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' gekregen.

5.10 Natuur

5.10.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan. Door CroonenBuro5 is in het voorjaar van 2016 een Quickscan uitgevoerd. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017 zijn andere beschermde diersoorten opgenomen, hiervoor is een aanvullende notitie opgesteld die ook als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

5.10.2 Conclusies soortenbescherming

Met de uitgevoerde Quickscan kan niet worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten (vleermuizen, roofvogels en uilen) voorkomen of dat deze beschermde soorten hinder ondervinden van de activiteiten die voortvloeien uit de voorgenomen ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Op het zuidelijke deel van het plangebied, het toekomstige bedrijventerrein, zijn (potentiële) verblijfplaatsen van de buizerd aanwezig. Voor de vernietiging van buizerdnesten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Deze ontheffing kan worden verleend (zie paragraaf 6.2.1 van de rapportage). De Flora- en faunawet (vanaf 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming) hoeft hierdoor geen belemmering te vormen voor dit deel van het plangebied.

Op het noordelijk deel van het plangebied, de toekomstige ontsluitingsweg, kan vanwege de ontoegankelijkheid van een deel van het gebied, niet worden uitgesloten dat hier uilen en vleermuizen voorkomen. Gelet op deze onzekerheid kan niet worden gesteld dat er op voorhand van uit kan worden gegaan dat de Flora- en faunawet (Wet natuurbescherming) niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Vastgesteld zal moeten worden of het plangebied daadwerkelijk gebruikt wordt door genoemde soorten. Indien dit het geval is, zal bepaald moeten worden of vrijstelling kan worden verleend dan wel aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een ontheffing kan worden voldaan. In de directe omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf is voldoende ruimte voor het treffen van mogelijk mitigerende maatregelen die benodigd zijn voor een eventuele ontheffing.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten. Mogelijk dienen de opstallen op het, niet toegankelijke, noordelijke perceel als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Aanbevolen wordt om middels een nadere inspectie de geschiktheid als vaste rust- en verblijfplaats te bepalen. Indien vaste rust- en verblijfplaatsen uitgesloten kunnen worden, zijn geen vervolgstappen nodig. Indien dit echter niet uitgesloten kan worden, is in verband met de mogelijke effecten die de voorgenomen ontwikkeling kan hebben op de hier potentieel aanwezige vleermuissoorten, het uitvoeren van nader onderzoek naar de functie en het gebruik van het plangebied noodzakelijk. In de rapportage wordt het voorgestelde nader onderzoek volgens de geldende protocollen uiteengezet en wordt de eventueel door te lopen juridische procedure nader toegelicht.

Jaarrond beschermde nesten

Het gebruik van de aangetroffen nesten dient middels nader onderzoek vastgesteld te worden. Tevens dient het (niet toegankelijke) perceel in het noordelijke deel van het plangebied nader geïnspecteerd te worden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van uilen. In de rapportage wordt het voorgestelde nader onderzoek volgens de geldende protocollen uiteengezet en wordt de eventueel door te lopen juridische procedure nader toegelicht.

Broedvogels

Voor de voorgenoemde werkzaamheden waarbij groenelementen verwijderd of aangepast worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). Er zijn met betrekking tot de broedvogels zonder jaarrond beschermd nest geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen worden:

1. De werkzaamheden aan de bomen en gebouwen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot nadat de vogels zijn uitgevlogen.

Overzicht

In de volgende tabel worden de soorten weergegeven die in het plangebied aanwezig zijn en/of worden verwacht en waar nader onderzoek naar uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek hoeft niet in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden, maar kan gezien de aard van de mogelijk aanwezige soorten ook uitgevoerd worden in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Onthef- fing nood- zakelijk	Bijzonderheden / op- merkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Nadere in- spectie, mo- gelijk ge- volgd door nader on- derzoek	Mogelijk	De opstallen in het noorde- lijke (niet toegankelijke) perceel bieden mogelijk ge- schikte vaste rust- en ver- blijfplaatsen voor vleermui- zen.
Roofvogels (buiserd)	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Het gebruik van de aange- troffen nesten in het zuido- elijke deel van het bedrijven- terrein dient vast gesteld te worden.

Uilen	Mogelijk	Nadere inspectie, mogelijk gevolgd door nader onderzoek	Mogelijk	De opstallen en het omliggende kweekgoed in het noordelijke (niet toegankelijke) perceel bieden mogelijk geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor uilen.
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen.

Nieuwe soorten

Op basis van de oplegnotitie blijkt dat de soorten die onder de nieuwe Wet natuurbescherming onder een beschermd regime vallen, niet zullen voorkomen binnen het plangebied van Everdenberg Oost. De ter plaatse aanwezige habitats zijn niet geschikt voor deze soorten.

5.10.3 Conclusies gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het plangebied is terrein aanwezig dat valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit blijft behouden. Het Wilhelminakanaal maakt deel uit van de ecologische verbindingzone (EVZ), deze zone blijft behouden en er worden geen nieuwe ontwikkelingen in het kanaal mogelijk gemaakt. Er is van directe aantasting van het NNN en de EVZ dan ook geen sprake. Door de afgeschermd ligging en het verdwijnen van de agrarische functie van het plangebied is er tevens geen sprake van een wezenlijk effect op de natuurlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 7 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Langstraat'. Het plangebied maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. In het kader van deze ontwikkeling is het niet uitgesloten dat het plan bijdraagt aan de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen. Negatieve effecten kunnen zonder stikstofberekeningen daarom niet op voorhand uitgesloten worden. In het kader van de Wet natuurbescherming en de Programmatie Aanpak Stikstofdepositie (PAS) dient de bijdrage van het plan aan de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitattypen te worden vastgesteld. Middels de uitkomst van deze berekening kunnen vervolgstappen bepaald worden. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein (d.d. 2 september 2016) blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een bijdrage van meer dan 0,05 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een significante bijdrage op de omliggende Natura 2000 gebieden en er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

5.10.4 Nader onderzoek broedgevallen buizerd

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is in het plangebied een nadere inventarisatie verricht naar het vóórkomen van broedgevallen van de buizerd.

De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Tijdens de inventarisatie is op één nest een broedende buizerd waargenomen. Dit nest is jaarrond beschermd op basis van de Wet natuurbescherming. Het buizerdnest bevindt zich op het perceel Heikantsestraat 42, dat in dit bestemmingsplan conserverend is bestemd, en wordt fysiek niet geraakt door de ontwikkeling van Everdenberg Oost. Het andere vermoedelijk jaarrond beschermde nest wordt gebruikt door een kraai en is daarom alleen beschermd tijdens het broedseizoen, bij concreet gebruik door een vogel. Naast deze twee nesten is nog een aantal andere nesten waargenomen, maar er is geen reden om aan te nemen dat die nesten jaarrond beschermd zijn.

Hoewel het buizerdnest niet fysiek wordt geraakt door de ontwikkeling van Everdenberg Oost, wordt de directe omgeving van het nest wel heringericht. De kans is groot dat het nest tijdens de realisatie van het bedrijventerrein wordt verstoord. Daarnaast is onzeker of het nest in de toekomstige situatie kan blijven functioneren. Omdat het nest niet fysiek wordt aangetast, is geen sprake van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten (artikel 3.1, tweede lid en artikel 3.4, vierde lid van de Wet natuurbescherming). Er is mogelijk wel sprake van het verstoren van vogels, wat ingevolge de Wet natuurbescherming niet is toegestaan zonder ontheffing. Er kan hierdoor sprake zijn van overtreding van artikel 3.5, tweede lid van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om een ontheffing aan te vragen om de versturende werkzaamheden te mogen uitvoeren. Omdat wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria, is voldoende inzichtelijk dat een ontheffing soortbescherming kan worden verleend. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dus niet in de weg.

5.10.5 Nader onderzoek perceel noordelijk deel plangebied

In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat de bebouwing en beplanting op een perceel in het noordelijk deel van het plangebied - ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg - mogelijk geschikte verblijfplaatsen biedt voor vleermuizen en uilen. De eigenaar van het perceel heeft geen toestemming verleend voor het betreden van de percelen voor het verrichten van onderzoek. Langs de randen van het perceel is bezien of er nesten van beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn. Hoewel deze niet zijn waargenomen, kan niet worden uitgesloten dat ze aanwezig zijn. Op dit moment is het echter niet mogelijk om nader onderzoek te verrichten, omdat de eigenaar geen toestemming verleent om het perceel te betreden. Na verwerving (of onteigening) van de gronden, zal alsnog nader onderzoek worden verricht. Met de resultaten van dat onderzoek wordt in de verdere planvorming rekening gehouden. Mocht een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn, dan is het - mede gezien de dwingende reden van groot openbaar belang die aan de ontwikkeling van Everdenberg Oost ten grondslag ligt - aannemelijk dat een ontheffing zal worden verleend. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dus niet in het geding.

5.11 Explosieven

Door Saricon is een vooronderzoek conventionele explosieven uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (d.d. 28 mei 2009). Hierna zijn de conclusies beschreven. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er een kans is dat explosieven zijn achtergebleven binnen het plangebied. Er is een zeer kleine kans op achtergebleven klein kaliber munitie/handgranaten in schuttersputten/mangaten langs het Wilhelminakanaal en kans op delen/restanten van V-1's aan het Oude Heikantsepad en de Heikantsestraat. De V-1's zijn ontploft, eventueel weggeslingerde delen van de V-1's leveren geen explosiegevaar op. Er is geen sprake van een noodzaak voor opsporen en ruimen van explosieven. Naar aanleiding van problemen bij het uitvoeren van het veldwerk van het infiltratieonderzoek is een aanvullend veldonderzoek naar explosieven uitgevoerd. Er zijn geen objecten of aanwijzingen gevonden die duiden op aanwezigheid van CE of resten daarvan. Het proces verbaal van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. In juni 2014 is door Explod een Projectgebonden risicoanalyse conventionele explosieven omlegging N629 Oosterhout-Dongen uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd (d.d. 12 juni 2014). Hierna zijn de conclusies beschreven. Op de kaart die deel uitmaakt van het onderzoek zijn ter plaatse van Everdenberg Oost geen bijzondere aanduidingen opgenomen. Ter plaatse van mogelijke aansluiting van de ontsluitingsweg op de Heistraat is een aanduiding 'blindgangers artillerie of mortiermunitie' met 'mogelijk opsporingsgebied' opgenomen. Uit nader historisch onderzoek NGE is gebleken dat er geen Niet gesprongen explosieven worden verwacht.

5.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Ook bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Everdenberg Oost wil de gemeente duurzaamheid, duurzame energievoorzieningen en duurzaam bouwen zo veel mogelijk stimuleren en toepassen. Zoals ook is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2010-2016 van de gemeente Oosterhout.

De gemeente Oosterhout heeft dit ook onderstreept bij de ondertekening van de 'Verklaring van Dussen', waarin de verschillende gemeentes in de regio zich bereid hebben gevonden hun aandeel te leveren in de nationale en Europese klimaatdoelstellingen. De gemeente legt in het milieubeleidsplan zichzelf de volgende eisen op en stimuleert daarbij als ontwikkelaar van bedrijventerreinen en als parkmanagementbeheerder het gebruik van duurzame energie en duurzaam bouwen:

- Bij bestaande gebouwen worden alle energiemaatregelen met een terugverdientijd van 10 jaar uitgevoerd.
- Nieuwe gebouwen worden gerealiseerd met een minimaal 20% verscherpte EPC.
- Bij nieuwe gebouwen worden alle energiemaatregelen uitgevoerd die binnen de levensduur kunnen worden terugverdiend.
- Voorwaarde is dat een goed binnenklimaat is verzekerd.
- Inkoop van groene energie

In de bestuurlijke notitie Energieplan Everdenberg Oost is besproken hoe de gemeente om wil gaan met gas, elektriciteit en/of een duurzame energievoorziening op Everdenberg Oost.

Deze notitie en het energieplan (beide d.d. 9 juli 2010) zijn als bijlagen opgenomen.

Er is in het kader van de realisatie van een duurzame energievoorziening op Everdenberg Oost gekeken naar de mogelijkheden van warmtepompen en biomassaconcepten. Uit deze onderzoeken blijkt onder meer dat de bodem geschikt is voor de toepassing van warmte- en koudeopslag en dat eventuele bodemverontreinigingen daar geen belemmeringen voor hoeven te zijn. Wel zal nader onderzoek moeten plaats vinden om de exacte geschiktheid van de bodem goed in beeld te krijgen. Ten aanzien van duurzaam bouwen gelden in het kader van het bouwbesluit sinds 1 januari 2015 nieuwe EPC-normen die de energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen bepaalt.

5.13 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen: drie hogedruk aardgastransportleidingen, de Rijksweg A27, het Wilhelminakanaal en verschillende bedrijven op de bedrijventerreinen Everdenberg en Vijf Eiken. In het kader van de ruimtelijke procedure dient getoetst te worden aan de wet- en regelgeving en het beleid inzake externe veiligheid. Antea Group heeft in mei 2016 een externe veiligheidsonderzoek ten behoeve van de realisering van Everdenberg Oost opgesteld, dat als bijlage is opgenomen. De conclusies van het onderzoek worden in de volgende paragrafen toegelicht.

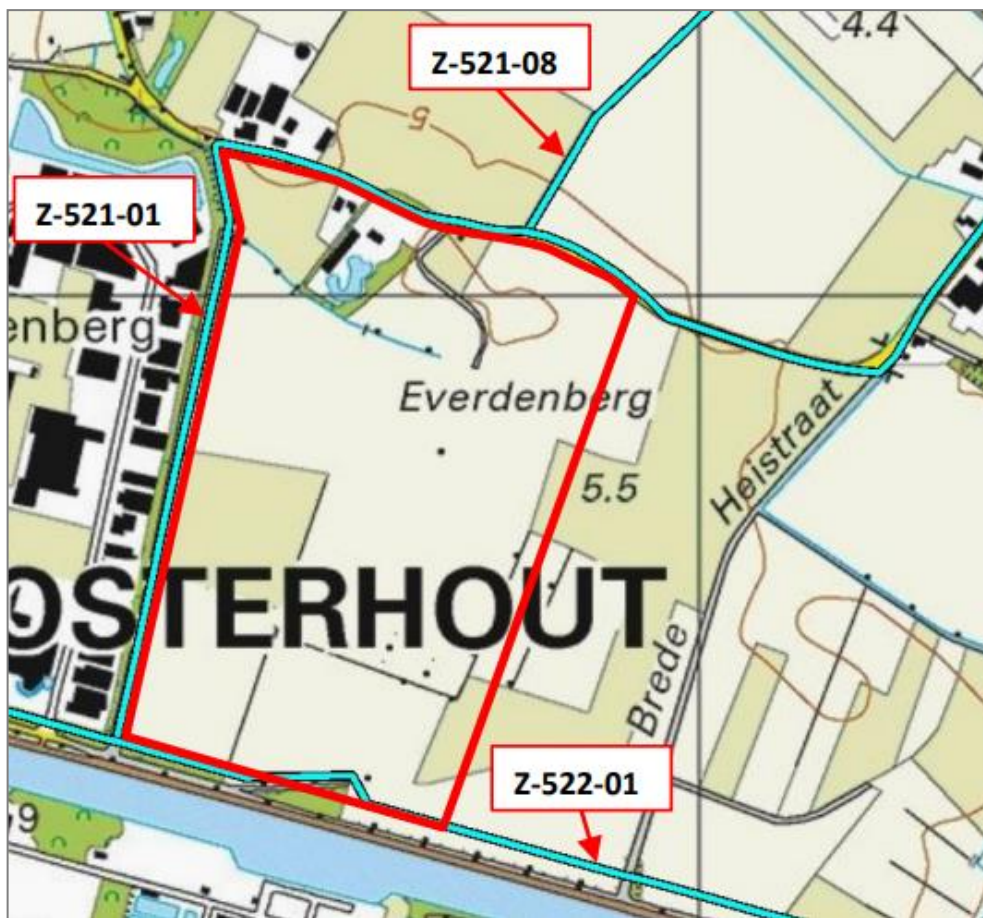
Op grond van de wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Externe veiligheid is van belang indien relevante invloeden vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen (risicobronnen) mogelijk zijn op te beschermen objecten of terreinen. Die objecten worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, beschreven in het genoemde externe veiligheidsonderzoek.

In het plangebied worden bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan en enkele woonwkkavels aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Op de verbeelding zijn enkele wegen als 'Verkeer' bestemd, maar daarnaast zijn ook wegen toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'. In de regels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van (beperkt) kwetsbare objecten.

5.13.1 Hogedruk aardgastransportleidingen

Rond de ontwikkelingslocatie bevinden zich drie hogedruk aardgastransportleidingen. De leidingen lopen ter hoogte van de ontwikkelingslocatie parallel aan het Wilhelminakanaal Noord (zuidkant), het Oude Heikantsepad (westkant) en de Heikantsestraat (noordkant). Vanaf de Heikantsestraat loopt een aardgastransportleiding in noordelijke richting naar de Heistraat. In de volgende afbeelding is de ligging van de buisleidingen aangegeven.

De buisleidingen en de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leidingen zijn, voor zover gelegen binnen het plangebied, op de verbeelding weergegeven.



Figuur 5.5 Ligging buisleidingen in en rond plangebied

De buisleidingen hebben de volgende kenmerken:

	Z521-01	Z522-01	Z521-08
Diameter (inch)	6	8	8
Werkdruk (bar)	40	40	40
PR 10⁻⁶/jaar	op 2 locaties > 0 meter	0 meter	0 meter
Invloedsgebied	70 meter	100 meter	100 meter

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de drie leidingen (maximaal 100 meter). Om het risiconiveau van de hogedruk aardgastransportleidingen te bepalen zijn risicoberekeningen uitgevoerd. De volgende conclusies zijn getrokken:

- Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient een belemmeringenstrook van vier meter aan weerszijden van iedere hogedruk aardgastransportleiding aangehouden te worden, waarbinnen geen bebouwing mag worden geprojecteerd.
- Eén van de leidingen heeft een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour. Deze contour reikt op twee locaties tot in het plangebied. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd, voor beperkt kwetsbare objecten geldt een motivatieplicht.

- De hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleidingen bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Eén leiding heeft geen groepsrisico. Het groepsrisico van de overige twee leidingen neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie, maar blijft lager dan 1 procent van de oriëntatiewaarde.
- Conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van toepassing.

In het bestemmingsplan zijn diverse regelingen opgenomen die gerelateerd zijn aan de externe veiligheidsaspecten vanwege de hogedruk aardgasleidingen:

- De leidingen zijn, inclusief de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leidingen, bestemd als '**Leiding – Gas**'. Binnen deze dubbelbestemming gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Daarnaast is in de dubbelbestemming vastgelegd welke kenmerken de gasleidingen mogen hebben (diameter, maximale werkdruk, ligging plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar en omvang invloedsgebied). Door de kenmerken van de gasleidingen in het bestemmingsplan vast te leggen, wordt voorkomen dat door een aanpassing aan één van de leidingen (bijvoorbeeld door verhoging van de werkdruk) het externe veiligheidsrisico toeneemt.
- De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} /jaar die rond één van de leidingen liggen, zijn op de verbeelding aangeduid als '**veiligheidszone – leiding**'. In de algemene aanduidingsregels (artikel 18.4) is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Beperkt kwetsbare objecten zijn slechts toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.
- De invloedsgebieden van de gasleidingen (70 meter voor de leiding aan de west- en noordzijde van Everdenberg Oost en 100 meter voor de overige leidingen) zijn op de verbeelding aangeduid als '**veiligheidszone – invloedsgebied leiding**'. In de algemene aanduidingsregels (artikel 18.5) is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwe zeer kwetsbare objecten mogen worden gebouwd of in gebruik worden genomen. In artikel 1 van de planregels is een begrip opgenomen voor zeer kwetsbare objecten: het gaat om gebouwen die specifiek zijn bedoeld voor het verblijf van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid, waaronder zorginstellingen, schoolgebouwen en kinderdagverblijven/peuterspeelzalen.
- In het geval van een fakkelflam is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100%-letaliteitscontour van de gasleidingen slachtoffer worden. Buiten deze zone is schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. De 100%-letaliteitszone van de buisleidingen bedraagt ongeveer 40 à 50 meter. Het is uit oogpunt van externe veiligheid ongewenst dat binnen deze zone grotere groepen personen verblijven.
Om die reden is in de bestemming 'Bedrijf – 1' voor de gronden die binnen 45 meter van de gasleiding aan de westzijde van het plangebied liggen, de aanduiding '**kantoor uitgesloten**' opgenomen. In de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf – 1' (artikel 3.5.2) is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen (ondergeschikte) kantoren zijn toegestaan.

5.13.2 Rijksweg A27

De Rijksweg A27 bevindt zich ten westen van het plangebied. Over deze weg vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen de A27 en het plangebied bedraagt ongeveer 500 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de snelweg. De volgende conclusies zijn getrokken:

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op.
- Langs de A27 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, dat niet reikt tot aan het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied levert derhalve geen belemmeringen op.
- De hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie, omdat het plangebied volledig buiten het invloedsgebied van de voor het bepalen van het groepsrisico relevante stofgroep brandbaar gas (GF3, invloedsgebied 355 meter) ligt;
- Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van toepassing.

5.13.3 Wilhelminakanaal

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal is niet opgenomen in de Regeling basisnet. Over deze waterweg vindt geen of beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het Wilhelminakanaal is in het kader van het aspect externe veiligheid daarom geen relevante risicobron.

5.13.4 Risicovolle inrichtingen

Op de bedrijventerreinen Everdenberg en Vijf Eiken bevinden zich verschillende risicovolle inrichtingen. Het invloedsgebied (1%-letaliteitcontouren) van de verschillende bedrijven reikt niet tot het plangebied (gegevens Professionele Risicokaart). Het groepsrisico van de onderscheiden (Bevi-)inrichtingen zal daarom niet toenemen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Binnen het plangebied wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen onder voorwaarden toegestaan. Vestiging van een risicovolle inrichting (een inrichting die onder het regime van het Bevi valt) is op Everdenberg Oost uitsluitend toegestaan als de PR 10^{-6} /jaar contour (of de generieke afstand die voor het betreffende bedrijf is opgenomen in het Revi) binnen het bouwperceel van de inrichting ligt. Voor de woonwerkkavels geldt dat risicovolle inrichtingen in de planregels zijn uitgesloten.

Daarnaast zijn zowel in de bestemming 'Bedrijf – 1' als in de bestemming 'Bedrijf – 2' kwetsbare objecten via de specifieke gebruiksregels expliciet uitgesloten, uitgezonderd de bedrijfswoningen bij de woonwerkkavels in de bestemming 'Bedrijf – 2'. De planregels sluiten hierdoor uit dat kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10^{-6} /jaar contour worden gerealiseerd. Bij vestiging van een risicovolle inrichting op Everdenberg Oost worden de risico's getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, met inachtneming van de geldende planologische situatie.

5.13.5 Verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voor zowel de hogedruk aardgas-transportleidingen (overeenkomstig het Bevb) als de Rijksweg A27 (overeenkomstig het Bevt) verplicht. In de rapportage in de bijlage zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Aangezien er sprake is van een beperkte verantwoording zijn enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd. Daarbij is van belang dat, in het geval zich een calamiteit voordoet bij één van de risicobronnen, de evacuatie van personen tijdig en goed kan verlopen en de voorbereiding op de rampenbestrijding voldoende is, gelet op de voorzienbare scenario's. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het gebied voldoende ontsloten is om mensen te kunnen evacueren. Voor de evacuatie zijn goede risicocommunicatie en zelfredzaamheid van groot belang. De rampenbestrijding zal in het algemeen in de directe omgeving van de risicobron plaatsvinden ter bescherming van personen en gebouwen. Met het plan neemt de bebouwing nabij de buisleidingen toe. Deze twee aspecten zijn ter beoordeling van het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voor advies voorgelegd. Op 14 oktober 2016 is advies uitgebracht op het voorgenomen ontwerpbesluit. Het advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De onderstaande adviezen zijn, samengevat, gegeven:

1. Om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te garanderen moeten de aanrijroutes van hulpdiensten en vaste opstelplaatsen worden vrijgehouden, moet een opstelplaats voor brandweerauto's bij het Wilhelminakanaal worden gerealiseerd (secundair bluswater) en moeten op (doodlopende) wegen voldoende keerlussen aanwezig zijn.
2. De wegen moeten voldoen aan de gestelde minimum eisen voor bereikbaarheid (zie advies voor uitvoeringsdetails).
3. In het plangebied moeten, gelet op de mogelijke risico's, voldoende brandkranen zijn aangebracht (primaire waterleiding), een droge bluswaterleiding vanuit het Wilhelminakanaal of een geboorde (bluswater)put met inhanger aangelegd zijn.
4. Bij inrichtinghouders in het plangebied stimuleren dat in noodprocedures de effecten van een incident met een buisleiding worden opgenomen.
5. De risicocommunicatie met de BHV-organisaties van bedrijven in het plangebied te optimaliseren.

Aan de adviezen zal als volgt invulling worden gegeven:

- Ad 1, 2 en 3 Dit zijn vooral fysieke voorzieningen, die in het kader van het ontwerp van het gebied en de te verlenen omgevingsvergunningen voor bouwen in overleg met de Veiligheidsregio zullen worden getroffen. Het bestemmingsplan maakt de door de Veiligheidsregio gewenste inrichting van het plangebied mogelijk, onder meer doordat binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' voorzieningen voor verkeer en verblijf algemeen mogelijk zijn gemaakt en doordat binnen de bestemming 'Groen' opstelplaatsen voor hulpvoertuigen zijn mogelijk gemaakt.
- Ad 4 en 5 Deze adviezen worden meegenomen bij de uitvoering van operaties en beleid externe veiligheid en/of vergunningverlening.

Gelet op het bovenstaande wordt de veiligheidssituatie aanvaardbaar geacht.

De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk kader en het gemeentelijk beleid, en dat het externe veiligheidsniveau kwantitatief niet zal verslechteren, de evacuatie van personen voldoende is en met het treffen van maatregelen de voorbereiding op een ramp voldoende is. Gelet op het bovenstaande, en de borging van ruimtelijk relevante externe veiligheidsaspecten op de verbeelding en in de planregels wordt het algehele veiligheidsniveau na het treffen van de maatregelen aanvaardbaar geacht.

6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen, waarvan de eerste versie op 7 september 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van februari 2016 gehanteerd. Het Handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf-1

De gronden met de bestemming 'Bedrijf – 1' zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 2 tot en met 3.2. Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits de 10^{-6} /jaar contour voor het plaatsgebonden risico (of, indien van toepassing, de generieke afstand voor het plaatsgebonden risico conform het Revi) binnen de bouwperceel valt. Bij de bedrijven zijn ondergeschikte kantoren (tot maximaal 1.500 m² vloeroppervlak), ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten (tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak), opslag en uitstalling, erven en verhardingen en laden, lossen en parkeren toegestaan. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' zijn geen ontsluitingswegen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitgesloten. De maximale oppervlakte van een bouwperceel is aangeduid op de verbeelding en bedraagt 50.000 m².

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. Om het geheel volbouwen van de bouwpercelen te voorkomen, maar wel een intensief ruimtegebruik te bevorderen zijn regels opgenomen voor een minimaal en maximaal bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder dan 30% en niet meer dan 80% bedragen. Via afwijking kan – onder voorwaarden – een lager of hoger bebouwingspercentage worden toegestaan. De maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen is aangeduid op de verbeelding en bedraagt voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein 12 meter en voor het zuidelijk deel 16 meter. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelsgrens (minimaal 6 meter) en tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens (minimaal 3 meter). Via afwijking kan een kleinere afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens worden toegestaan, mits dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de belangen van derden niet worden geschaad. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld mogelijk om bedrijfsgebouwen aan weerszijden in de perceelsgrens te bouwen en zo een gesloten wand te creëren. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein is de aanduiding ‘gevellijn’ opgenomen. Gebouwen moeten hier in de aangeduide gevellijn worden gebouwd, zodat een uniforme rooilijn ontstaat.

In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van het bedrijfsproces (bedrijfsinstallaties) gelden qua situering en bouwhoogte dezelfde regels als voor gebouwen. Ook voor silo's, kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken zijn dezelfde situeringseisen opgenomen. Deze bouwwerken mogen 30 meter hoog zijn, met uitzondering van de gronden in het noordelijk deel van het bedrijventerrein. Hier geldt, net als voor gebouwen, een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend om een bedrijf toe te staan dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten of dat één milieucategorie hoger is dan is toegestaan, maar dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met de bedrijven die wel op de lijst voorkomen. Daarnaast kan via een omgevingsvergunning een pickuppoint of een grotere oppervlakte aan ondergeschikte kantoren (tot maximaal 40% van het bedrijfsploeroppervlak) worden gerealiseerd.

6.2.2 Bedrijf-2

De gronden met de bestemming ‘Bedrijf – 2’ zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – autospuiterij’ is tevens een autospuiterij in milieucategorie 3.1 toegestaan. Risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten. Bij de bedrijven zijn ondergeschikte kantoren (tot maximaal 1.500 m² vloeroppervlak), ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten (tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak), opslag en uitstalling, erven en verhardingen en laden, lossen en parkeren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfs-woning’ is per bouwperceel één bedrijfswoning toegestaan. Het aantal bedrijfspercelen (en daarmee het aantal bouwpercelen) is in de regels beperkt tot maximaal 7 stuks, waarvan 1 bestaand bedrijfsperceel.

Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. Om het geheel volbouwen van de bouwpercelen te voorkomen, maar wel een intensief ruimtegebruik te bevorderen zijn regels opgenomen voor een minimaal en maximaal bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder dan 30% en niet meer dan 80% bedragen. Via afwijking kan – onder voorwaarden – een lager of hoger bebouwingspercentage worden toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en van overkappingen die ten dienste staan van de bedrijfsvoering bedraagt 6 respectievelijk 7 meter. Voor bedrijfswoningen gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter en een maximale inhoud van 750 m³. Bij een bedrijfswoning mag maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend om een bedrijf toe te staan dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten of dat één milieucategorie hoger is dan is toegestaan, maar dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met de bedrijven die wel op de lijst voorkomen. Daarnaast kan via een omgevingsvergunning een pickuppoint of bewoning in het kader van mantelzorg worden toegestaan.

6.2.3 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en opstelplaatsen voor hulpvoertuigen. De gronden zijn daarnaast mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', voor de instandhouding en bescherming van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' en voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig het inrichtingsplan in de bijlage. In verband met de bescherming van de ecologische verbindingszone zijn inritten en geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' uitgesloten.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan het bevoegd gezag de aanleg van parkeervoorzieningen toestaan. De bescherming van de waterberging is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

6.2.4 Natuur

De gronden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) zijn bestemd als 'Natuur'.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang. Daarnaast zijn extensief recreatief medegebruik, agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen. Diverse vormen van gebruik zijn expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is ter bescherming van de aanwezige waarden een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

6.2.5 Tuin

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

6.2.6 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen (met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook), voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn onder andere geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.7 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een natte ecologische verbindingszone, oevervoorzieningen en nutvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.8 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bouwvlak is één woning toegestaan. In de planregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte die zijn toegestaan binnen het bouwvlak, zijn aangeduid op de verbeelding.

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

6.2.9 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van (droog) aardgas onder hoge druk ter plaatse van de aanduidingen 'hartlijn leiding - gas'. In de bestemmingsomschrijving zijn per leiding (hartlijn 'leiding - gas 1' en hartlijn 'leiding - gas 2') de diameter en de maximale werkdruk van de gasleidingen vastgelegd en is bepaald wat de afstand van het plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar en het invloedsgebied van het groepsrisico mogen zijn.

Binnen de dubbelbestemming (oftewel binnen de belemmeringenstrook) mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de gasleiding. Via afwijking kunnen bouwwerken worden toegestaan overeenkomstig de overige bestemmingen van de gronden, mits de werking en veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Om de leidingen te beschermen tegen (graaf)schade is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de leidingbeheerder door het bevoegd gezag in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Voor graafwerkzaamheden die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (Wion, ook wel bekend als de Grondroerdersregeling) is geen omgevingsvergunning benodigd. De Wion verplicht eenieder die mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster, via een zogenaamde graafmelding of KLIC-melding. Doordat voorafgaand aan de graafwerkzaamheden de ligging van kabels en leidingen bekend is, wordt schade voorkomen. Aanvullende bescherming via het bestemmingsplan is voor deze werkzaamheden niet zinvol.

6.2.10 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van rioolwater ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

Binnen de dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de rioolpersleiding. Via afwijking kunnen bouwwerken worden toegestaan overeenkomstig de overige bestemmingen van de gronden, mits de werking van de leiding niet wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding. Om de leidingen te beschermen tegen (graaf)schade is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de leidingbeheerder door het bevoegd gezag in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

Voor graafwerkzaamheden die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (Wion, ook wel bekend als de Grondroerdersregeling) is geen omgevingsvergunning benodigd. De Wion verplicht eenieder die mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster, via een zogenaamde graafmelding of KLIC-melding. Doordat voorafgaand aan de graafwerkzaamheden de ligging van kabels en leidingen bekend is, wordt schade voorkomen. Aanvullende bescherming via het bestemmingsplan is voor deze werkzaamheden niet zinvol.

6.2.11 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen (indien de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering), de bouw of uitbreiding van een gebouw met ten hoogste 100 m² en bouwwerken die kunnen worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 meter en zonder heiwerkzaamheden.

Van deze regel kan worden afgeweken, indien is gebleken dat het oprichten van een gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de aanwezige archeologische waarden. Hierbij kunnen voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gesteld, zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties. In alle gevallen dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist. Dit is niet vereist voor werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen van de gronden dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door de werkzaamheden het archeologische waardevol bodemarchief niet wordt aangetast. Ook voor het slopen van bouwwerken is een omgevingsvergunning benodigd.

6.2.12 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functies, waterwegen, voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer en verhardingen ten behoeve van de waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige voorziening.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het scheepvaartverkeer. Er kan van deze regeling worden afgeweken, mits de belangen van de waterweg niet worden geschaad, vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg en het bouwwerk niet in strijd is met de Waterwet en het Binnenvaart Politiereglement.

7 Handhaafbaarheid

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

Een eerste voorwaarde voor handhaving is duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. De gemeente Oosterhout heeft in haar integraal handhavingsbeleid (Beleidsplan Fysieke Leefomgeving 2015-2018) opgenomen dat er meer aandacht moet zijn voor de toets op handhaafbaarheid van plannen.

Het doel zoals beschreven in het beleidsplan van vergunningverlening, toezicht en handhaving is

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- Vergunningverlening vindt plaats binnen de wettelijke kaders en biedt waar mogelijk alle ruimte voor ondernemerschap van zowel burgers als bedrijven.
- De gemeente roept degenen die de regels niet naleven ter verantwoording.

7.1 Vergunningen

7.1.1 Algemeen

Het beoordelen en beslissen over een vergunning of het afhandelen van een melding verloopt via een (digitaal) werkproces. In dit proces zijn alle benodigde toetsen die door de vergunningverlener dan wel interne of externe deskundigen en/of andere bevoegde gezagen moeten worden uitgevoerd of ter advisering moeten worden voorgelegd geborgd. Afhandeling van de aanvraag gebeurt minimaal binnen de daarvoor wettelijk vastgestelde termijn. Waar mogelijk wordt eerder besloten. Door de optimalisatie van onze processen is dit ook in veel gevallen mogelijk. Een voorbeeld hiervan is de flitsvergunning bij niet complexe bouwaanvragen.

7.1.2 Bouwen

Om de veiligheid te borgen worden alle bouwaanvragen getoetst aan het Bouwbesluit. Hiervoor wordt een vastgesteld toetsprotocol gebruikt die het mogelijk maakt om bouwplannen relatief eenvoudig, eenduidig en op een vastgesteld adequaat kwaliteitsniveau te toetsen aan het Bouwbesluit. In het toetsprotocol is bepaald met welke diepgang de verschillende type bouwaanvragen aan het Bouwbesluit worden getoetst en door wie de toets moet worden uitgevoerd. Daarbij wordt te allen tijde het voorgeschreven minimale en daarmee nog verantwoorde toetsniveau aangehouden. Bij gecertificeerde bouwaanvragen toetst de gemeente de geldigheid van het certificaat van de aanvrager. De uitvoering van de hierboven omschreven toetsen zijn geborgd in het vergunningverleningsproces.

7.1.3 Milieu

Bedrijven die het milieu belasten hebben een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag voor milieu wordt getoetst op best beschikbare technieken, fijnstof, luchtkwaliteit, bodembescherming, geluid, afval beheer, aan de relevante landelijke en Europese wet- en regelgeving en aan lokale beleidsregels. Vanuit het milieubeleid 2010-2016 zijn energiebesparing en duurzaamheid belangrijke speerpunten. Bij vergunningverlening worden energiebesparing en duurzaamheid, voor zover dit al niet in wettelijke kaders en regels geborgd is, gestimuleerd.

7.1.4 APV en Bijzondere Wetten

De vergunningaanvragen op het gebied van APV en Bijzondere Wetten worden getoetst aan de relevante landelijke wet- en regelgeving en aan de lokale regelgeving en lokale beleidskaders.

7.2 Handhaving

Zoals in de visie aangegeven staat de bescherming van de fysieke leefomgeving in dit plan centraal. Mét de samenleving wil de gemeente een schone, veilige en gezonde fysieke leefomgeving bereiken en in stand houden. Dit kan niet vanuit het gemeentehuis. Daarvoor gaan toezichthouders de gemeente Oosterhout in. Toezichthouders van de gemeente zijn aanwezig tijdens bouwwerkzaamheden, bezoeken milieubedrijven, gaan de wijken in, zijn te vinden bij evenementen en nog op tal van andere plaatsen in Oosterhout om erop toe te zien dat men zich aan de regels houdt. Regels die als doel hebben Oosterhout schoon, heel en veilig te houden. Wanneer de regels niet duidelijk zijn, is de toezichthouder er om de regels uit te leggen. Wanneer de regels overtreden worden, is de toezichthouder er om hier passend tegen op te treden met als doel het opheffen van de negatieve effecten van de overtreding en het voorkomen van herhaling.

Toezichthouden doet de gemeente niet als overheid alleen; 'Met Oosterhout, voor Oosterhout'. Op het moment dat iemand zich niet aan de regels houdt, dan kan dat door de samenleving worden opgemerkt. Meldingen hierover kunnen 24 uur per dag zeven dagen per week gedaan worden bij de gemeente. Wij zullen hier te allen tijde passend op reageren. Daarbij wordt rekening gehouden met de urgentie, de impact van het geconstateerde en de in dit plan gestelde prioriteiten.

8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Inspraak

Voor de locatie Everdenberg Oost is een 'Stedenbouwkundig plan Everdenberg Oost' opgesteld. Dit plan heeft in 2012 de gemeentelijke inspraakprocedure doorlopen. Het eindverslag is vastgesteld door het college van B&W. De meeste zienswijzen gingen over de verlegging van de N629 en de gevolgen daarvan, andere zienswijzen betroffen vooral de noodzaak voor de aanleg van het bedrijventerrein, de voorziene knip in de Heikantsestraat en de route van het landbouwverkeer. De ingediende inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Op 8 september 2016 is een informatiebijeenkomst gehouden voor belanghebbenden en belangstellenden in de omgeving van het nieuwe bedrijventerrein over het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn ruim 500 bewonersbrieven verstuurd en de mensen die in 2012 een zienswijze hebben ingediend, hebben op naam en adres een uitnodiging voor de bijeenkomst ontvangen. Er zijn ongeveer 50 mensen op de avond geweest. Veel vragen gingen over het verkeer en de N629. Een aantal vragen ging over noodzaak van een nieuw bedrijventerrein en ook waren enkele mensen aanwezig die zich wilden inschrijven voor een kavel op het nieuwe terrein. De reacties uit de gehouden inloopavond zijn meegenomen in het eindverslag dat als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan.

8.1.2 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg Oost' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Het bestemmingsplan was voor Rijkswaterstaat, de provincie en het waterschap aanleiding tot het geven van een reactie. Deze reacties zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraak en overleg, dat is opgenomen bij de bijlagen van het bestemmingsplan.

8.1.3 Vaststelling (12 december 2017)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Everdenberg Oost' is overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening 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 worden geraadpleegd op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

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 ontwerpbestemmingsplan en bestond voor de provincie de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een reactienota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is per zienswijze aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. In de reactienota zienswijzen is hiervan een overzicht opgenomen.

De gemeenteraad heeft op 12 december 2017 het bestemmingsplan Everdenberg Oost gewijzigd vastgesteld.

8.1.4 Tussenuitspraak Raad van State (10 april 2019)

Drie belanghebbenden hebben bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (*verder: de Afdeling*) beroep ingesteld tegen het vaststellingsbesluit van 12 december 2017. De Afdeling heeft op 10 april 2019 uitspraak gedaan. De uitspraak (201801885/1/R2, ECLI:NL:RVS:2019:1137) is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In de uitspraak heeft de Afdeling de beroepsgronden van twee van de drie appellanten ongegrond verklaard. Het beroep dat is ingesteld door een derde appellant is naar oordeel van de Afdeling op één onderdeel gegrond. De Afdeling heeft geoordeeld dat aanleg van de ontsluitingsweg richting de N629, die in het bestemmingsplan is bestemd als 'Verkeer', onvoldoende in de planregels is geborgd. Omdat de bestaande wegen (waaronder de Heikantsestraat) niet geschikt zijn om de uitbreiding van Everdenberg te ontsluiten, is een noordelijke ontsluiting op de (bestaande of nieuwe) N629 noodzakelijk, maar aanleg van deze ontsluiting is nu onvoldoende verzekerd in het plan.

De Afdeling heeft toepassing gegeven aan artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht en heeft de gemeenteraad opgedragen het gebrek in het vaststellingsbesluit te herstellen. De raad dient daartoe te waarborgen dat de ontsluitingsweg tussen het bedrijventerrein en de N629 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, dan wel anderszins te verzekeren dat het plan, in overeenstemming met de wens van de raad, niet zal leiden tot overbelasting van de wegen in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied. De Afdeling heeft besloten dat voor het nemen van het nieuwe besluit geen toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd. De Afdeling heeft hiermee toepassing gegeven aan de zogenaamde 'bestuurlijke lus', waarmee de gemeenteraad in staat wordt gesteld om het geconstateerde gebrek in het vaststellingsbesluit op een snelle manier te herstellen.

8.1.5 Herstel vaststellingsbesluit (21 mei 2019)

Het gebrek dat door de Afdeling is geconstateerd, kan worden hersteld door in de bestemming 'Bedrijf – 1' een voorwaardelijke verplichting toe te voegen, die het gebruik van de gronden binnen deze bestemming uitsluitend toestaat nadat een aansluiting van het bedrijventerrein op de N629 is gerealiseerd, en deze aansluiting vervolgens in stand wordt gehouden. De gemeenteraad heeft op 21 mei 2019 besloten om – ter aanvulling en herstel van het vaststellingsbesluit van 12 december 2017 – de volgende voorwaardelijke verplichting toe te voegen aan de bestemming 'Bedrijf – 1':

Het gebruik van de gronden en opstellen binnen deze bestemming voor de doeleinden, zoals genoemd in lid 3.1, is uitsluitend toegestaan, nadat een aansluiting van dit bedrijventerrein op de N629 ter hoogte van dit bedrijventerrein is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

De raad heeft daarnaast van de gelegenheid gebruikgemaakt om een verschrijving in artikel 3.2.3, sub b, onder 3 van de regels te corrigeren door hier het woord 'minder' te vervangen door het woord 'meer'.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 15 december 2015 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Everdenberg – Oost vastgesteld. Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren/ontwikkelaars in het gebied) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In dit geval is met de betrokken ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.