



Lagenbenadering bestemmingsplan

projectnummer 0442129.100
definitief revisie 01
13 juni 2022

Lagenbenadering bestemmingsplan buitengebied, herziening 23 (Sidestream Innovation Valley)

projectnummer 0442129.100

definitief revisie 01
13 juni 2022

Auteur



Opdrachtgever

Rodenburg B.V.

Gecontroleerd:

K. Keijzers

datum	beschrijving	vrijgave
13 juni 2022	definitief	

Inhoudsopgave

Blz.

1	Ontwikkeling in landelijk gebied	1
2	Diep	1
2.1	Lagenbenadering	1
2.1.1	Ondergrond	2
2.1.2	Netwerk	7
2.1.3	Cultuurhistorie, occupatie en landschap	10
2.2	Conclusie	14
3	Rond	14
3.1	Conclusie	17
4	Breed	17
4.1	Conclusie	18
5	Conclusie	18

1 Ontwikkeling in landelijk gebied

Bij ontwikkelingen (toedeling van nieuwe functies) in het landelijk gebied wordt gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op andere aspecten en daarnaast toepassing gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovenstaande is alleen mogelijk bij een evenwichtige toedeling van functies met goede omgevingskwaliteit. Dit is het geval indien sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, rekening is gehouden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en de ontwikkeling daarnaast zorgt voor meerwaardecreatie. De toets aan het beleid is uitgevoerd binnen het principe 'Diep, Rond en Breed'. Hierbinnen komen alle regels uit de verordening aan bod en worden getoetst.

2 Diep

Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

2.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

1. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van het bedrijf aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

2.1.1 Ondergrond

Geomorfologie

Het plangebied bevindt zich in het West-Brabants dekzandgebied (Kempisch Hoog en West-Brabants Plateau). In de diepe(re) ondergrond komen rivierafzettingen van vlechtende rivieren uit het vroeg Pleistoceen voor. Het meest oostelijke deel van het Kempisch Hoog en West-Brabants Plateau wordt onderscheiden als de 'Rug van Alphen-Gilze-Rijen'. De rug ligt ter hoogte van de zuidwestelijke delen van de gemeente Oosterhout en strekt zich uit naar het noordwesten en eindigt bij Made. Ter hoogte van deze rug ligt een dunne laag dekzand op grove en grindhoudende zanden van de Formatie van Sterksel.



Figuur 2.1: Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)

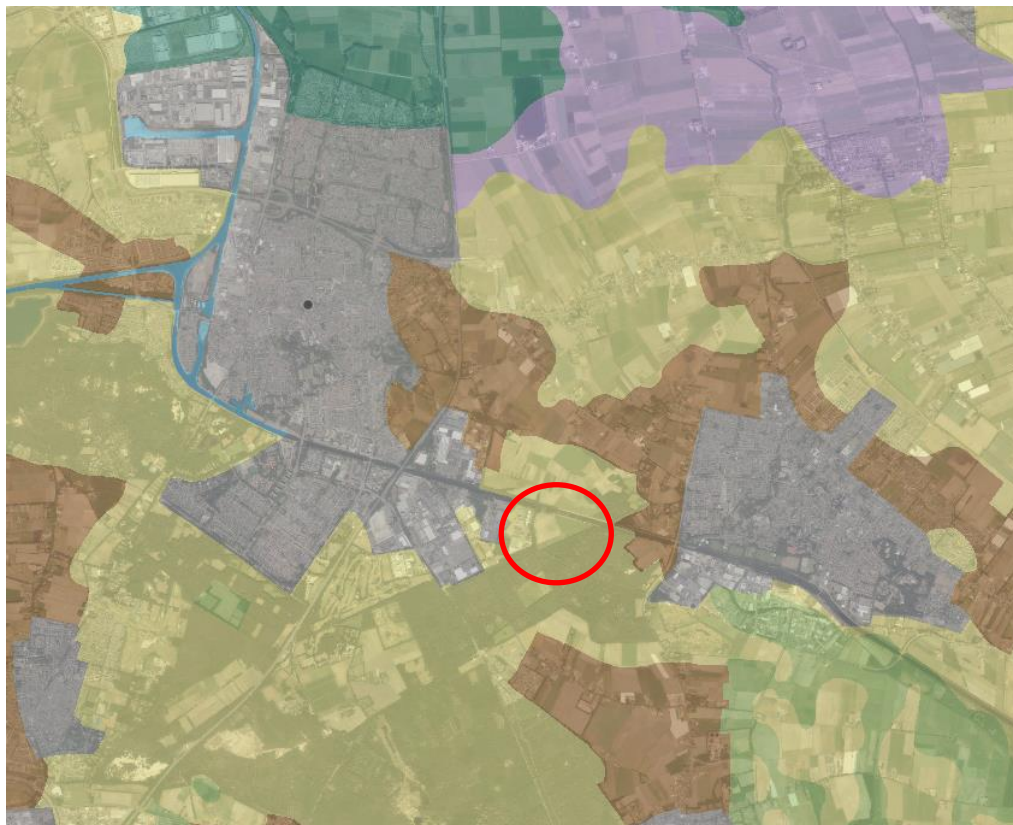
Plangebied

Het plangebied ligt bijna geheel in een gebied met een geomorfologische ondergrond die bestaat uit antropogeen. Dit type ondergrond komt vaak voor uit vlakten die zijn ontstaan door afgraving of egalisatie. In de omgeving van het plangebied komen landduinen met bijhorende vlakten en laagten voor. Het plangebied zelf is destijds grotendeels als "niet gekarteerd" aangeduid.

Bodem

De bodem in en rondom de kern Oosterhout kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor rondom de kernen van Oosterhout, voornamelijk aan de noordwestzijde. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humus houdende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- *Zandgronden (voedselarme zandgronden):*
De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of beuken.
- *Beekdalgronden:*
Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling.



Figuur 2.2: Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

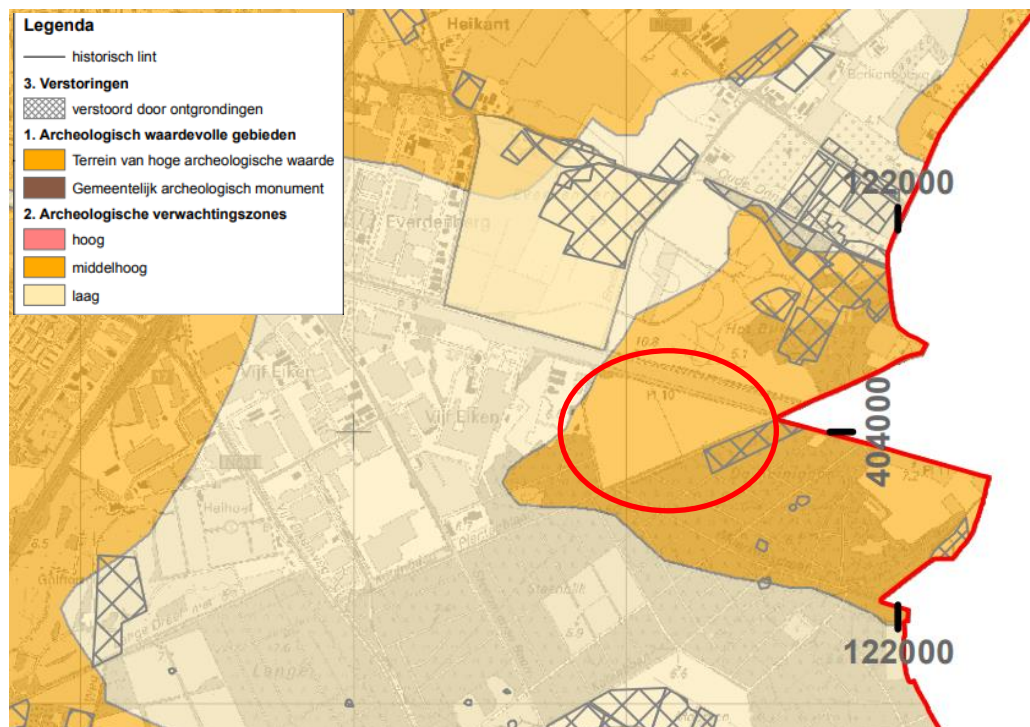
Plangebied

In figuur 1.2 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheden opgenomen. Het plangebied bestaat uit zandgronden. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om oude kernen en werden (en worden in de huidige situatie nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw.

Archeologie

Voor de gehele gemeente Oosterhout is een erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart brengt in de gehele gemeente de archeologische waarden, de historische geografie en rijksmonumenten in beeld.

Het gehele plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



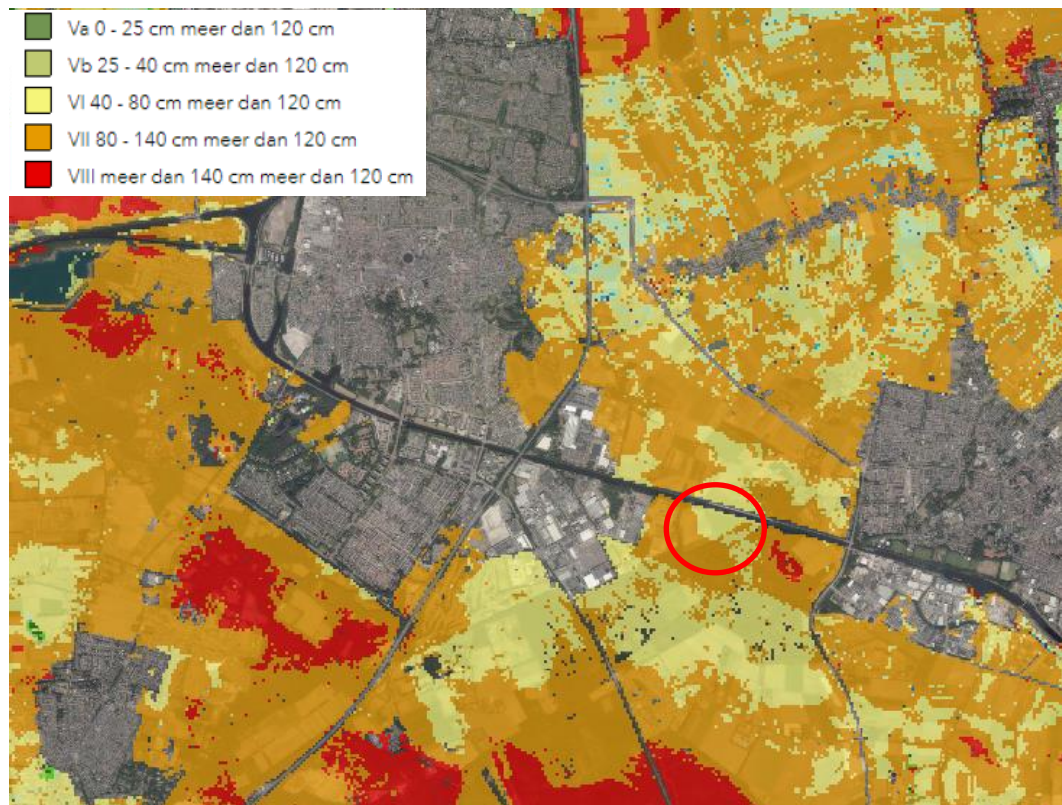
Figuur 2.3: Archeologische verwachtingskaart (Erfgoedkaart gemeente Oosterhout)

Plangebied

Gezien de ligging in het dekzandlandschap van Brabant geldt er voor het plangebied een brede verwachting. In principe kunnen er vondsten aangetroffen worden vanaf het laat paleolithicum tot en met de middeleeuwen. Op basis van het ontbreken van bebouwing op de historische kaarten worden er geen bewoningsresten uit de nieuwe tijd verwacht.

Grondwater

Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). In figuur 2.4 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. Rondom Oosterhout is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). Meer ten westen van de kern Oosterhout komen de vochtigere gronden voor.



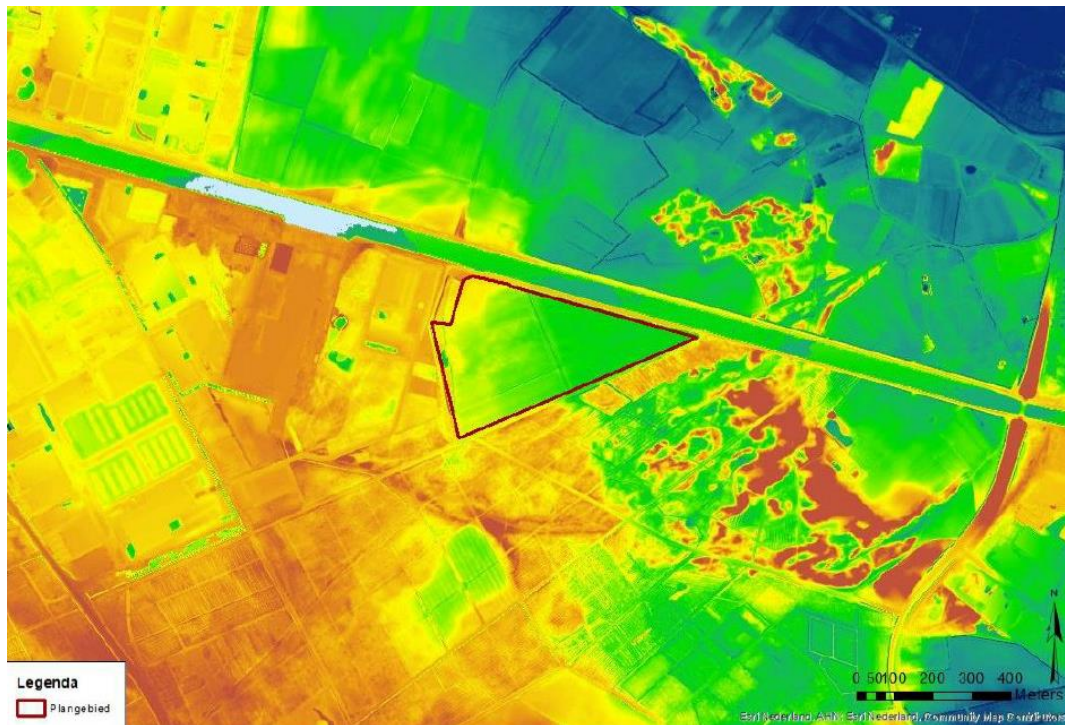
Figuur 2.4: Grondwatertrappenkaart (Kaartbank Brabant)

Plangebied

Het plangebied kan ook gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komen grondwatertrappen VI en VII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 cm tot 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld.

Reliëf

Het plangebied kent historisch gezien een agrarisch gebruik. In de huidige situatie is het plangebied deels in gebruik als akker en deels als grasland. Een smal strookje in het westen/zuidwesten is begroeid en kent daarmee een gebruik als bos/boschage/natuur.



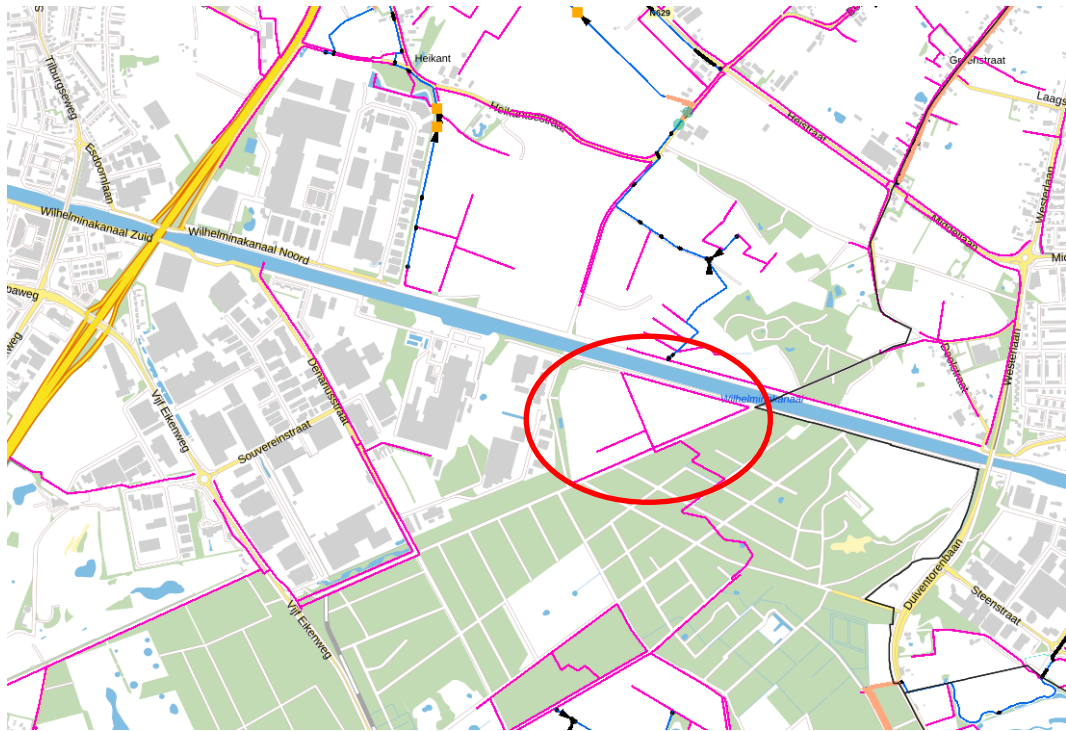
Figuur 2.5: Uitsnede AHN hoogtekaart

Plangebied

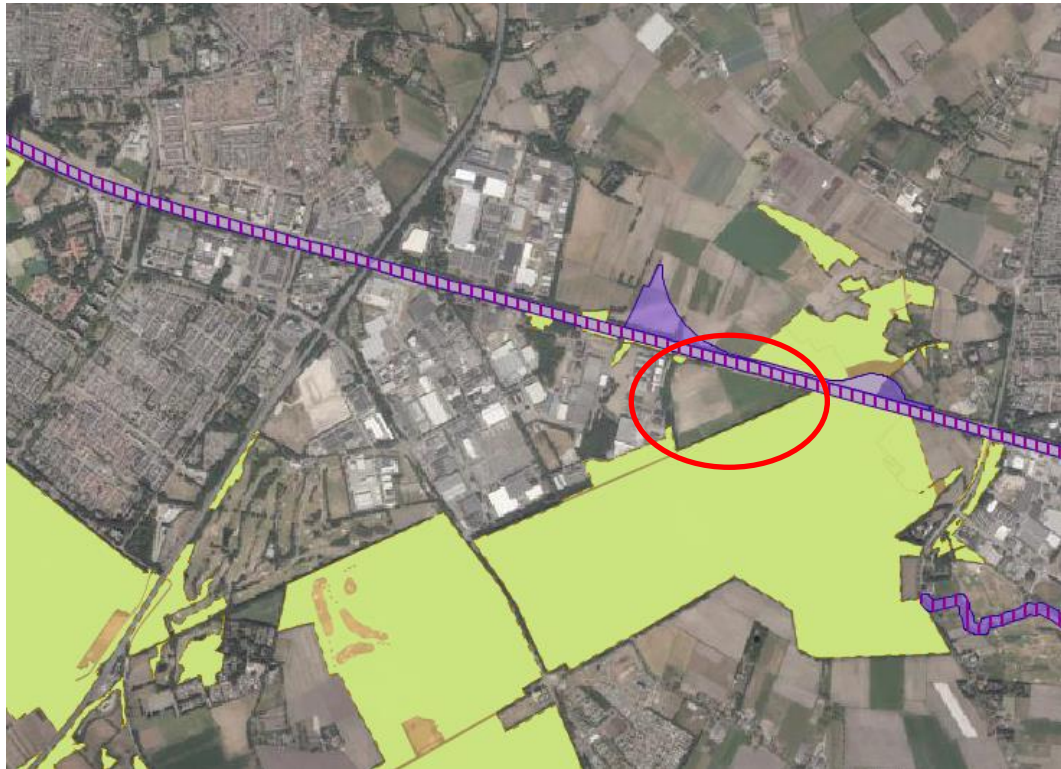
Op het AHN is te zien dat het plangebied op de overgangszone tussen de hoger gelegen delen in het zuiden en de lager gelegen delen in het noorden ligt. Ook is duidelijk te zien dat het oostelijke deel van het plangebied lager gelegen is dan het westelijke deel en de omgeving. Het plangebied ligt tussen circa 5,60 m +NAP (oostelijke deel) en circa 6,50 m +NAP (westelijke deel).

Oppervlakte water

De omgeving van Oosterhout valt binnen het waterschap Brabantse Delta. In figuur 2.6 zijn de A-watgangen (blauw) en B-watgangen (groen) weergegeven.



Blad 7 van 19



Figuur 2.7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening, themakaart natuur en stiltegebieden

Plangebied

In het planontwerp is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het gebied. In het kader van deze ontwikkeling vindt natuurcompensatie plaats, deze natuur wordt onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant.

Infrastructuur

Oosterhout is omgeven door grootschalige infrastructuur, en kent daarmee een goede bereikbaarheid. De autosnelweg A27 is de voornaamste snelweg in de regio Oosterhout. Deze snelweg doorkruist de kern zelfs en heeft verschillende afritten het dorp in. De snelweg A59 is tevens in de nabijheid van Oosterhout gelegen, wat zorgt voor een nog betere bereikbaarheid. De N631 loopt even ten zuidwesten van het plangebied en betreft ook een belangrijke gebiedsontsluitingsweg.



Figuur 2.8: Hoofdinfrastructuur Oosterhout en omgeving

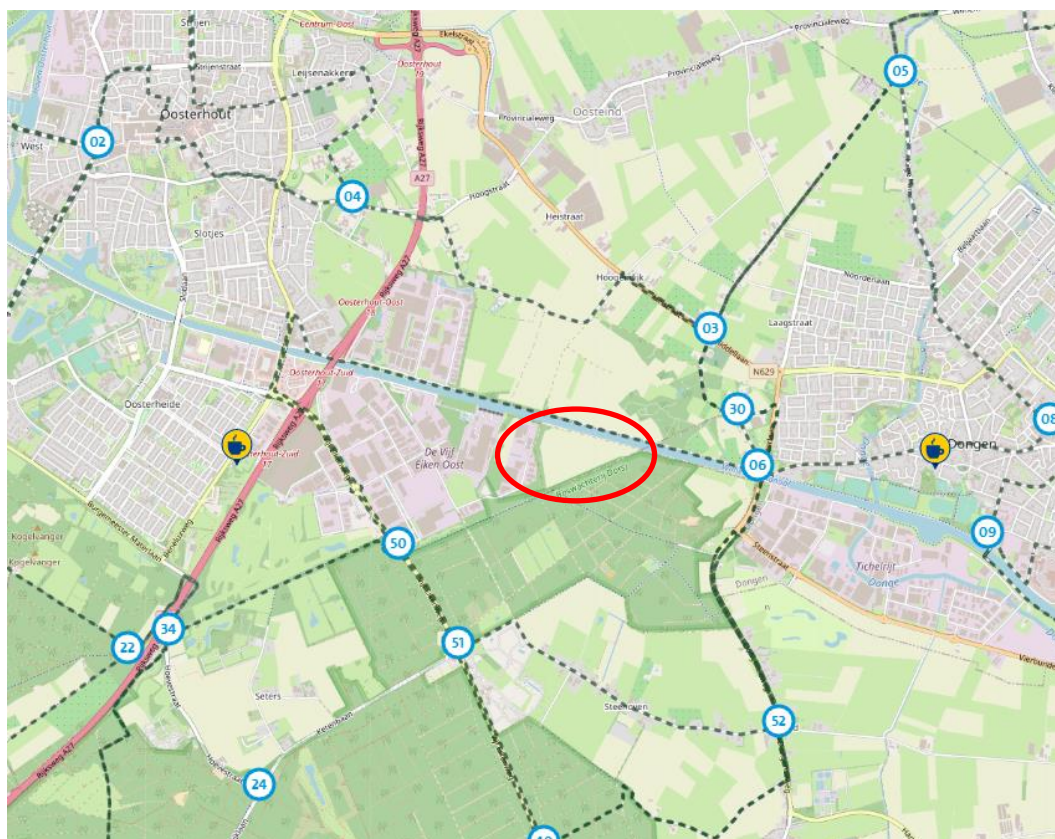
Plangebied

Het plangebied is gelegen op industrieterrein Vijf Eiken dat wordt ontsloten via de A27 middels de N631 en de lokale infrastructuur op het industrieterrein.

Recreatie

De recreatieve waarde van Oosterhout wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van fiets- en wandelroutes. Binnen de gemeente Oosterhout zijn diverse fietsroutes mogelijk via het fietsknooppunten netwerk. Daarnaast zijn in de omgeving diverse wandelroutes.

Voor dagrecreatie, sport en horeca zijn verschillende faciliteiten aanwezig in de omgeving. Het betreft onder andere musea, maneges, voetbalvelden, tennisbanen en recreatieoord als 'De Warande'. Daarnaast zijn er verschillende eetcafés en restaurants gevestigd.



Figuur 2.9: Uitsnede fietsknooppuntenkaart

Plangebied

De recreatieve waarde van het plangebied is gering. Het gebruik van de gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk agrarisch. Het gebied rondom het plangebied, voornamelijk het gebied ten zuiden ervan, is geschikt om van de rust en de natuur te genieten. Het is een zeer open en onbebouwd gebied en maakt tevens deel uit van het Natuurnetwerk Brabant.

2.1.3 Cultuurhistorie, occupatie en landschap

1900

Op de topografische kaart is te zien dat Oosterhout in 1900 nog maar een kleine kern is en vooral is geclusterd aan de noordkant van de huidige kern Oosterhout. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten zuiden van Oosterhout veel bosgebieden. Het plangebied is in deze periode onbebouwd en lijkt een dicht begroeid bosgebied. Het Wilhelminakanaal ten noorden van het plangebied is nog niet te zien op de kaart.

1950

Op de kaart van 1950 is te zien dat er weinig veranderingen hebben plaatsgevonden. De kern Oosterhout is wat uitgebreid, maar er is niet erg veel nieuwe bebouwing te zien. Ook binnen het plangebied is weinig veranderd. Wel is het Wilhelminakanaal nu duidelijk te zien op de kaart.

1975

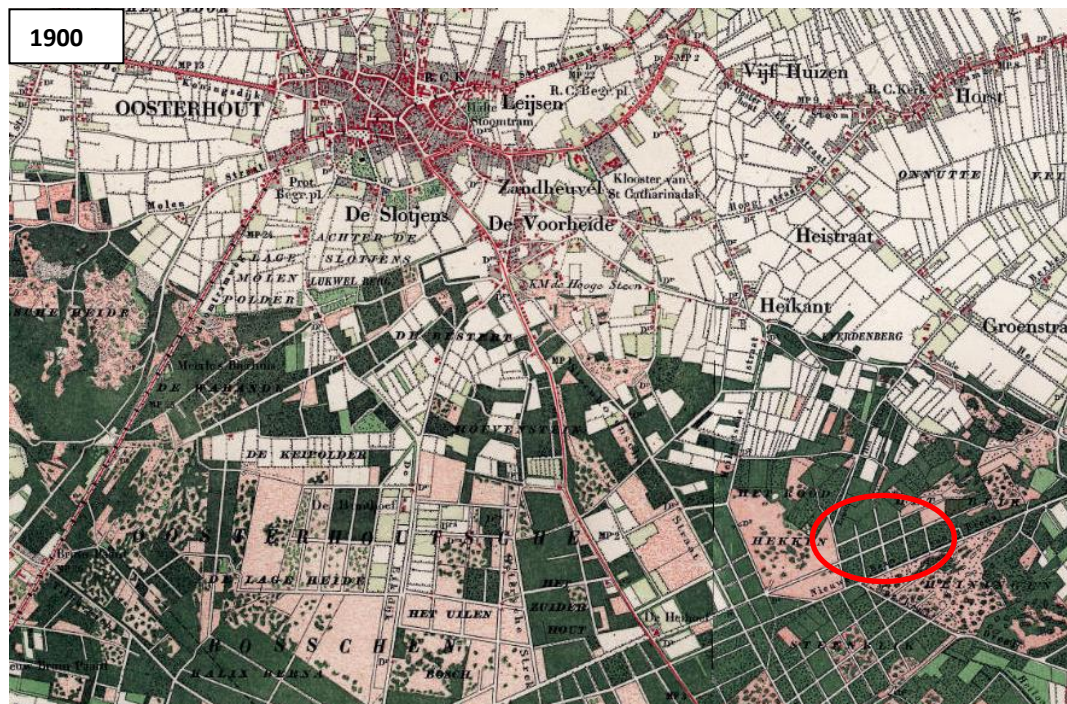
In 1975 is er een duidelijke groei van de kern Oosterhout te zien. Er is vooral naar de zuidzijde van de kern uitgebreid. Er is tevens veel meer infrastructuur te vinden binnen en rondom Oosterhout. Op deze kaart is de A27 te zien. Aan de westzijde van het plangebied is nu de eerste bebouwing waarneembaar. Dit geldt voor zowel boven als onder het Wilhelminakanaal.

2000

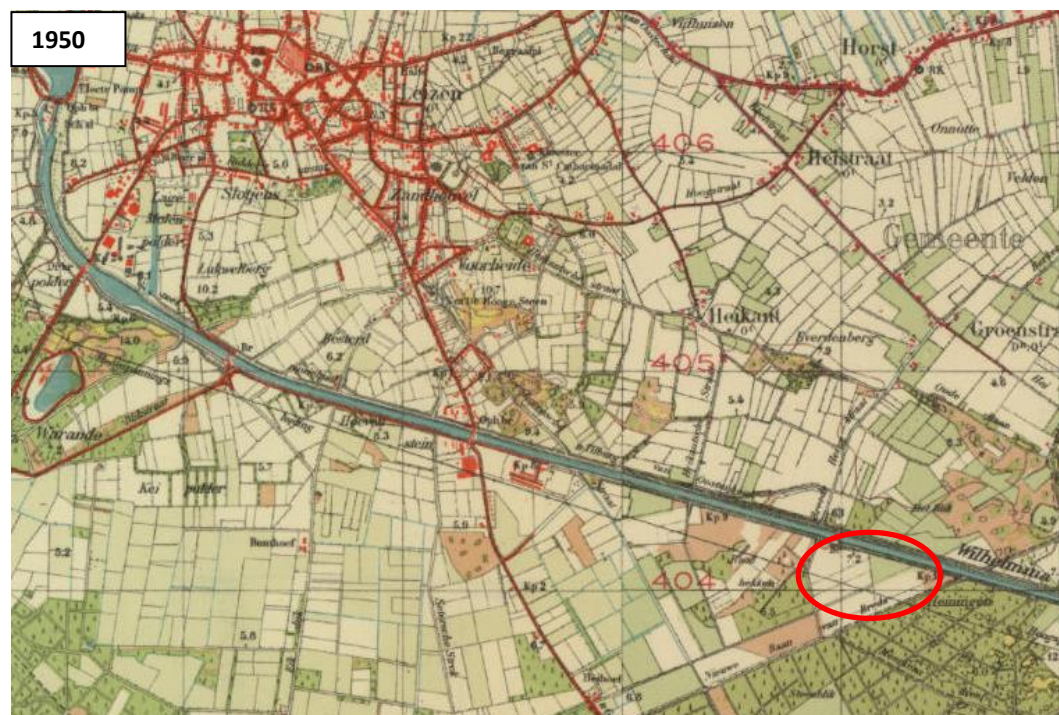
In 2000 is te zien dat de groei is doorgegaan en dat er verdere verdichting heeft plaatsgevonden. De kant van Oosterhout ten westen van de A27 is bijna volledig volgebouwd. Aan de westzijde van het plangebied is nu een duidelijke groei van bedrijvigheid waarneembaar. Het grootste deel van het huidige bedrijventerrein is in deze periode gebouwd. Het plangebied zelf is nog steeds een stuk onbebouwde grond.

2020

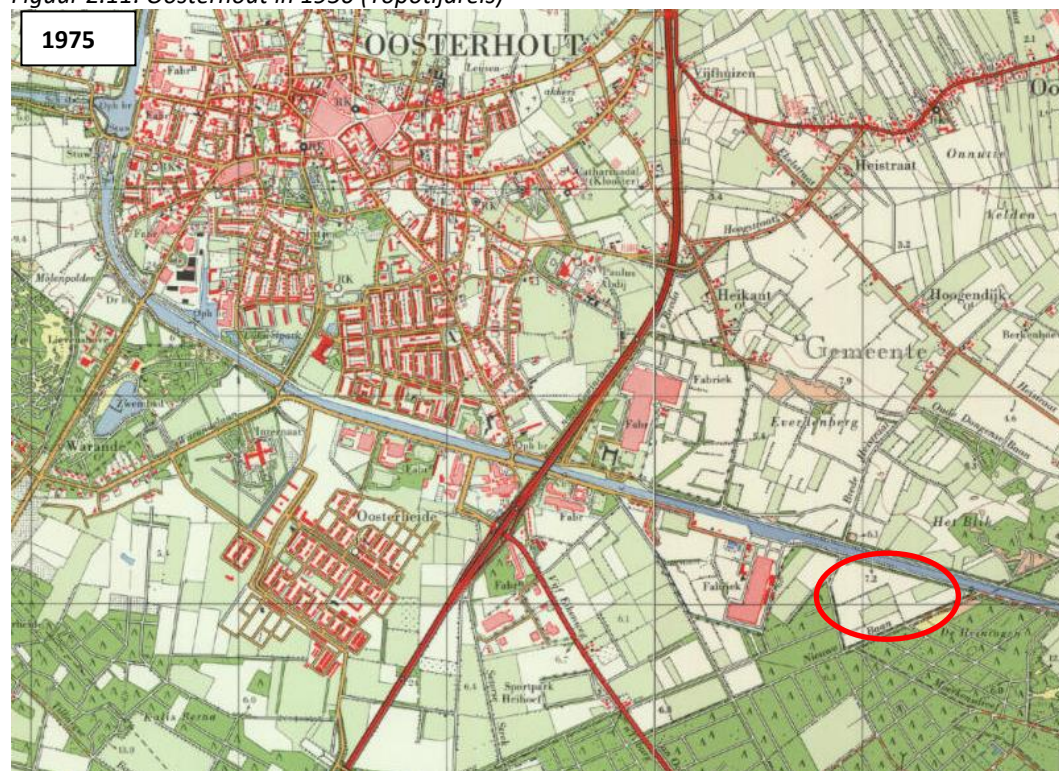
In 2020 is er weinig verandering te zien. Het bedrijventerrein is nog wel uitgebreid ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het plangebied is in de huidige situatie nog steeds onbebouwd.



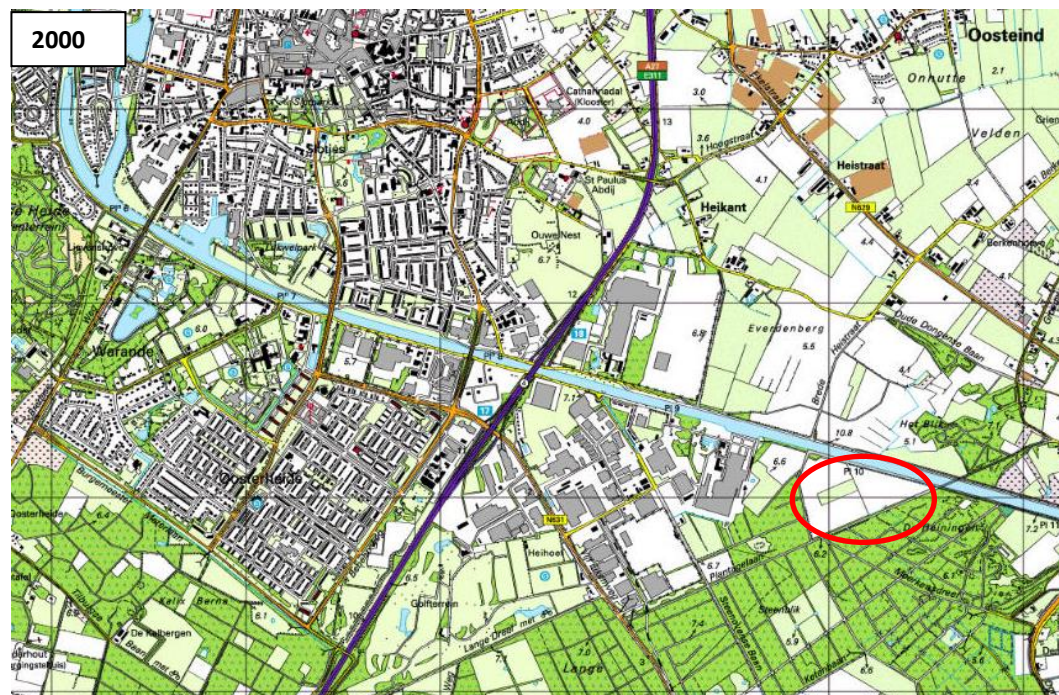
Figuur 2.10: Oosterhout in 1900 (Topotijdreis)



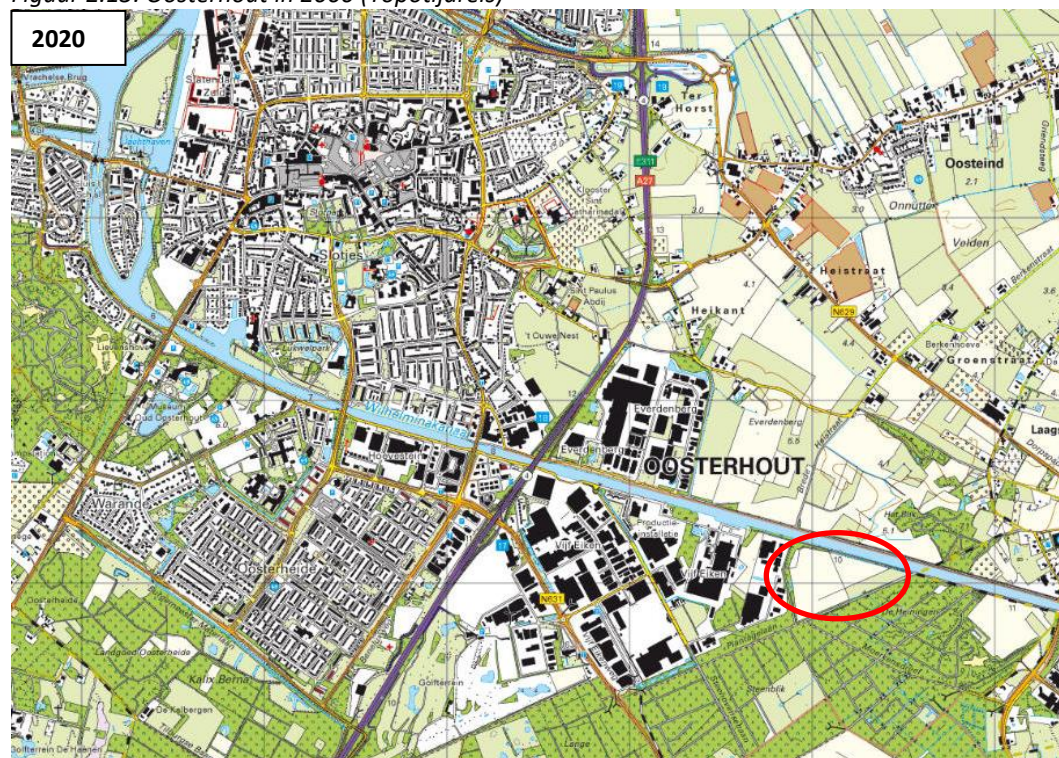
Figuur 2.11: Oosterhout in 1950 (Topotijdreis)



Figuur 2.12: Oosterhout in 1975 (Topotijdreis)



Figuur 2.13: Oosterhout in 2000 (Topotijdreis)



Figuur 2.14: Oosterhout in 2020 (Topotijdreis)

2.2 Conclusie

Ondergrond

Oosterhout is gelegen op het West-Brabants dekzandgebied. Dit waren meestal de eerste locaties waar bebouwing gerealiseerd werd. Dit is ook terug te zien bij Oosterhout. De kern Oosterhout is namelijk volledig gelegen op eerdgronden. Het plangebied is gelegen binnen de zone van zandgronden, welke Oosterhout omringen. Een uitbreiding vindt logischerwijs dan ook plaats op eerdgronden of zandgronden. Vanuit de laag ondergrond is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Netwerk

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Oosterhout en ligt ingesloten tussen het Wilhelminakanaal, bedrijventerrein Vijf Eiken en bosgebied De Duiventoren. De locatie vormt een natuurlijke afronding van het bedrijventerrein Vijf Eiken, die door de beslotenheid van de omgeving van nature is ingepast in het landschap en tegelijkertijd aansluiting zoekt bij het bestaande bedrijventerrein. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling is daarmee relatief beperkt. Verder zijn in de nabijheid van het plangebied de A27, de A59 en de N631 gelegen. Het plangebied kent daarmee een goede ontsluiting. Vanuit de laag netwerken is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Cultuurhistorie, occupatie en landschap

Oosterhout is ontstaan uit een kleine boerengemeenschap. Essentieel in de ruimtelijke structuur van Oosterhout is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. In de jaren '60 en '70 is Dorst explosief gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen. Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling plaatsgemaakt voor grotere percelen. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw met beperkte cultuurhistorische waarden. Verder is het plangebied één van de laatste landbouwpercelen nabij bedrijventerrein Vijf Eiken met een geïsoleerde ligging tussen het Wilhelminakanaal, het bedrijventerrein Vijf Eiken en het bosgebied De Duiventoren. De functies bedrijven, landbouw en natuur zitten hiermee op hele korte afstand van elkaar. Vanuit de gedachte van een goede ruimtelijke ordening leven deze functies op gespannen voet met elkaar. De afronding van het bedrijventerrein Vijf Eiken is daarmee een logische en aanvaardbare ontwikkeling die een natuurlijke overgang vormt tussen deze functies. Vanuit de laag cultuurhistorie, occupatie en landschap is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

3 Rond

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Regio West-Brabant

De provincie Noord-Brabant zet steeds meer in op de ontwikkeling van de biobased en circulaire economie. Hier ligt immers een belangrijke sleutel om de veelal economisch gedreven roofbouw op onze planeet om te zetten naar een duurzame manier van produceren en consumeren. De regio West-Brabant pakt als koploper haar rol in het stimuleren van de biobased circulaire economie. In deze Biobased Delta is Rodenburg Groep een van de grondleggers in het innovatief hergebruiken van organische reststromen, uiteenlopend voor de productie van diervoeders tot de productie van bio plastics of de ontwikkeling van hernieuwde grondstoffen voor de vele voedsel producerende bedrijven in de directe omgeving.

Rodenburg ziet echter kansen voor een bredere verwaarding van reststromen en het bieden van interessante alternatieven voor de niet duurzame en lange grondstoffen ketens van de vele food-gerelateerde bedrijven in en rond Oosterhout. Oosterhout heeft immers een bijzonder sterk aandeel van op voedsel gerichte bedrijven. Denk hierbij aan Dalco, Dohler, Merba, Ladessa, Cloetta, Holland Foods, Food Compound, etc. Hiermee ontstaat er een sterk gebiedsgericht ecosysteem waarin partijen met elkaar verbonden worden in het uitwisselen van reststromen, maar ook de ontwikkeling van nieuwe grondstoffen vanuit deze reststromen.

Dus geen ingrediënten voor vegetarische snacks die vanuit Zuid Amerika naar Oosterhout worden gehaald, maar de optimale benutting van innovatief bewerkte lokale reststromen als vervanging voor deze niet duurzame grondstoffen.

Vanwege de bredere verwaarding van reststromen en samenwerking met onderwijs en kennisinstellingen op locatie is opschaling van de huidige productiefaciliteiten nodig. Er behoefte aan meer ruimte voor opslag van grondstoffen / eindproducten (grondstoffen-hub), voor productie en meer ruimte om te innoveren en innovatie aan te jagen (innovatiecampus). Met de beoogde uitbreiding kan Rodenburg meer innovatieve toepassingen ontwikkelen en produceren uit de bestaande reststromen. In samenwerking met andere bedrijven en het onderwijs is men hierdoor in staat nog meer duurzame impact te realiseren. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de circulariteit en daarmee de volhoudbaarheid van onze leefomgeving.

Verbetering omgevingskwaliteit

De ontwikkeling van de uitbreiding gaat gepaard met een kwaliteitsinvestering en landschappelijke inpassing, conform het provinciale beleid. De interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaat met

fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De omzetting van agrarische grond naar bedrijfsgrond brengt met zich mee dat investeringen vereist zijn in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is vormgegeven in een inrichtingsplan en voorziet in een groene afbakening van de omgeving. Het ontwerp bestaat uit een gemengde biotoop met water dat op de laagste plek op deze kavel ligt en waar hemelwater ook naar toe gevoerd kan worden en een afwisseling van opgaande en lage beplanting. Dit biedt mogelijkheden voor recreatief gebruik en ontwikkeling van de natuur. Daarnaast zorgt het inrichtingsplan voor een gezonde werk/leefomgeving wat het welzijn van werknemers en bezoekers bevordert en stress vermindert. Schone lucht, niet te warm en mooi groen zorgen voor een goed werkklimaat. De beoogde ontwikkeling vindt echter ook voor een deel plaats in het Natuurnetwerk Brabant en heeft daar eveneens een verstoring (geluid) effect op. Deze aantasting en verstoring dient te worden gecompenseerd door nieuwe natuur te ontwikkelen. De beoogde locaties vallen niet volledig binnen de contouren van het Natuurnetwerk Brabant. Er wordt een procedure doorlopen om de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant aan te passen, waarmee de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant wordt aangepast. Tot slot is er een stedenbouwkundig plan én beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling in dit gebied welke voorzien in de borging van stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteit, gezien vanuit de prominente zichtlocaties. Daarnaast borgen deze documenten een ontwerp met een rustige groene en geluidsarme aansluiting op de bosrand gelegen aan de zuidzijde, welke de recreatieve waarde van de Plantagelaan moet ondersteunen.

Lokaal voorzieningenniveau

De kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout en de regio is voor een deel afhankelijk van de werkgelegenheid nabij de woonomgeving. De beschikbaarheid van werk beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de gemeente evenals de voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie. De uitbreiding van het bedrijf maakt het mogelijk om de lokale bedrijvigheid uit te breiden, zodat het bedrijf niet naar een andere locatie hoeft te verplaatsen. Aanvullend draagt de campus en de bijbehorende samenwerking met verschillende onderwijsinstellingen ook bij aan een nieuwe dynamiek van Oosterhout. Het trekt jonge studenten, medewerkers en mogelijk ook inwoners naar deze gemeente. Een gemeente die momenteel worstelt met een ernstige vergrijzing. Tot slot zorgt de uitbreiding voor een reductie van vrachtbewegingen in de regio omdat de binnenkomende grondstoffen volledig op dit terrein verwerkt worden tot eindproduct i.p.v. halffabricaat.

Ontwikkeling als verbinding tussen stad en land

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de stad Oosterhout. Het terrein ligt ten oosten van de snelweg A27 in het verlengde van het bedrijventerrein 'Vijf Eiken'. Aan de noordzijde ligt het Wilhelminakanaal en industrieterrein Everdenberg en Everdenberg-Oost (in ontwikkeling), het landelijk gebied en de toekomstige N629. Aan de zuidzijde door Boswachterij Dorst. In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig, het is voornamelijk de agrarische overgang van de verstedelijking naar de landelijke gebieden. Deze landelijk gebieden (voornamelijk agrarisch gebruik) zijn ten oosten van het plangebied gelegen. De grens van stad naar land is op dit moment gelegen aan de westkant van het plangebied. Door onderhavig plan zal het plangebied bij het stedelijk gebied getrokken worden. De landschappelijke inpassing welke voorzien is met de compensatie van het Natuurnetwerk Brabant zorgt een natuurlijke overgang

naar het landelijke gebied. E.e.a. is geborgd in een stedenbouwkundig plan én beeldkwaliteitsplan welke door het kwaliteitsteam van de gemeente Oosterhout is getoetst.

Klimaat en duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan voorziet op verschillende wijze in een groene inpassing. Het plangebied wordt aan alle kanten omringd door een groene structuur, met aan de noord- en zuid- en westzijde een smalle groenstrook. Aan de oost- en zuidkant van het plangebied wordt een breder en groter gedeelte groen ingepast o.b.v. een integraal landschapsinrichtingsplan van het gerenommeerde bureau Waardenburg. Natuur en groen worden zo ontworpen dat zij zowel natuurdoelen versterken (aansluiting op huidige natuurwaarden) als een bijdrage levert aan duurzame ontwikkeling en een gezonde recreatieve omgeving.

3.1 Conclusie

Gezien de bijdrage aan de gemeenschap en de leefomgeving is de locatie geschikt voor de ontwikkeling.

4 Breed

Een 'brede' manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn hierbij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. In onderstaande is beschreven hoe de stakeholders in het proces zijn betrokken en welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

Gemeenten omgeving Oosterhout

In de periode juli 2018-oktober 2018 heeft er met de buur- en regiogemeenten overleg plaatsgevonden. Alle gemeenten kunnen instemmen met deze ontwikkeling, waarbij wel is gesteld dat het initiatief alleen kan worden omarmd als er vraaggericht wordt ontwikkeld en zich hier alleen bedrijven vestigen in de circulaire economie en in de biobased sector, hetgeen goed (planologisch) moet worden geborgd.

Gemeenteraad

Onder de naam "SideStream Innovation Valley" is bij de gemeente Oosterhout een initiatiefplan ingediend, dat ziet op de realisatie van een cluster van circulaire bedrijven en een kenniscentrum c.q. onderzoekslab. Het plan is op 3 maart 2020 aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Omgevingsdialoog

Het plan is besproken met diverse partijen in het kader van de Omgevingsdialoog.

Op woensdag 13 november 2019 is er in het kantoor van Rodenburg B.V. een bijeenkomst geweest. Er is een PowerPoint presentatie gehouden, waarbij het plan vanuit verschillende kanten belicht werd. Het doel van het overleg was het informeren van de omgeving over de plannen en het bespreken van de plannen om mogelijke bezwaren, opmerkingen of suggesties

van de omgeving in het ontwerp te kunnen bezien. De avond bleek direct constructief te werken. Tijdens de behandeling van de slides werd door aanwezigen stilgestaan bij de (mogelijke) gevolgen van het aan hen voorgelegde plan. Oplossingen en ideeën werden ook voorgedragen.

De aanwezigen gaven als een van de punten aan dat de toename van verkeer als zorgelijk wordt gezien. Niet zo zeer met betrekking tot het onderhoud van de weg, maar wat het aantal verkeersbewegingen betreft. Ook wordt er aangegeven dat er gevreesd wordt voor precedentwerking aan de overzijde van het Wilhelminakanaal en extra aantasting van het NNB indien het concept een doorslaand succes zal blijken.

Een van de aanwezigen zegt blij te zijn met de mooie inpassing; daarmee verwees hij voornamelijk naar de Steppingstone (NNB) en de groene uitstraling van het gebouw. De groene wand is volgens hem erg aantrekkelijk.

Er heeft nogmaals een avond plaatsgevonden in het kader van de omgevingsdialoog. Hierbij was het belangrijkste punt van de aanwezigen om de bestaande natuur te behouden en te versterken. Er wordt aangegeven dat er graag gezien wordt dat het gebied ten noorden van het projectgebied, tezamen met het projectgebied geheel aangeplant wordt ter versterking/verduurzaming van het NNB. Los van het initiatief, wat zeer relevant en duurzaam wordt geacht, is het voornamelijk de plek van het initiatief waartegen de het bezwaar gericht is. Afgesproken wordt dat partijen in gesprek blijven, ondanks dat de belangen niet overeenkomen.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan aangepast. Er wordt een grotere groenbuffer gerealiseerd langs de zuidrand langs het bos en bedrijfsactiviteiten verplaatst naar de Noordzijde.

(Grond)Waterbeheerders

In het kader van de Watertoets is een conceptversie van het bestemmingsplan reeds beoordeeld door de gemeente Oosterhout, waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat. Hierbij is aan het waterschap kenbaar gemaakt wat de plannen voor het projectgebied zijn. De gemeente Oosterhout was hiervan al op de hoogte. In dit overleg zijn de randvoorwaarden en aandachtspunten voor het aspect waterhuishouding besproken.

4.1 Conclusie

In het kader van een 'brede' manier van kijken zijn gesprekken gevoerd met diverse belanghebbende partijen. Op grond van de gesprekken zijn de plannen geoptimaliseerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en eisen van de betrokken partijen.

5 Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is de locatie een geschikte keuze. De ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe 'ronde' manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit. Daarnaast is 'breed' overleg gevoerd om de plannen te optimaliseren voor alle betrokken partijen. Vanuit de drie aspecten, diep, rond en breed, is de locatie een logische keuze en een passende ontwikkeling.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E.

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.