

**Bestemmingsplan
Oosterhout-Zuid, herziening 3
(Bouwmarkt Meerpaal)**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)

Opdrachtgever : Thema Park B.V.
Postbus 505
4900 AM OOSTERHOUT

Projectnummer : 20100523-03

Status rapport / versie nr. : Definitief 03

IMRI idn : NL.IMRO.0826.BSPoosterhoutzuid3-VA01

Datum : 19 juli 2016

Opgesteld door : ing. M van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Kooijman-Bons

Voor akkoord : ing. M van Strien

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	01-02-2016	Voorontwerp	MS	MK
D02	19-04-2016	Ontwerp	MS	MK
D03	19-07-2016	Vastgesteld	MS	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	8
2.1.1	Bereikbaarheid	8
2.1.2	Functionele eenheden	8
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	15
2.3	Stedenbouwkundige- en (cultuur)historische waarden	18
3	BELEID	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	20
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	22
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)	24
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Structuurvisie	26
3.3.2	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	28
3.3.3	Welstandsnota	28
3.3.4	Agenda Economie 2011 – 2015 Oosterhout	29
3.3.5	Beleidsvisie Externe Veiligheid	30
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	31
4.1	Verkeer en parkeren	31
4.1.1	Verkeersstromen	31
4.1.2	Nieuwe kruising Meerpaal en Europaweg	32
4.1.3	Parkeren	33
4.2	Wet geluidhinder	33
4.3	Bodem	35
4.3.1	Verkennd bodemonderzoek Europaweg 9	35
4.3.2	Verkennd bodemonderzoek Meerpaal 26 en 28	36
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.4.1	Archeologie	37
4.4.2	Cultuurhistorie	39
4.5	Luchtkwaliteit	41

4.6	Water	43
4.7	Flora en fauna	44
4.8	Stikstofdepositie	47
4.9	Externe veiligheid	48
4.10	Bedrijven en milieuzoneringen	50
4.11	MER-beoordeling	52
4.12	Duurzaamheid	53
4.13	Kabels en leidingen	53
5	BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING	54
5.1	Planbeschrijving	54
5.2	Ontwikkeling Bouwmarkt	55
5.2.1	Bebouwing	55
5.2.2	Ontsluiting bouwmarkt	55
5.2.3	Bevoorrading	55
5.2.4	Parkeren	56
5.3	Meerstool 3 bestaande bouwmarkt (Karwei)	57
5.4	Herziening verkeersstructuur	58
5.4.1	Bestaande situatie	58
5.4.2	Verkeersstructuur Meerpaal Meerstoel	59
5.4.1	Nieuwe aansluiting Meerpaal en Europaweg	60
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	61
6.1	Het juridische plan	61
6.2	Bestemmingen	61
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.1.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	63
7.1.2	Zienswijzen	63
7.2	Economische uitvoerbaarheid	64

BIJLAGE

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)"

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Distributieve analyse doe-het-zelfbranche Oosterhout, Goudappel Coffeng, 9 oktober 2014, Kenmerk PXS088/Hft/0209.01;
- Bijlage 2: Verkeersanalyse Oosterhout-Zuid Herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal), AGEL adviseurs, kenmerk 20100523-03 D08, d.d. 22 maart 2016;
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oosterhout-zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal), AGEL adviseurs, kenmerk 20100523-03 D03, d.d. 4 april 2016;
- Bijlage 4: Quickscan Flora- en faunawet Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal), AGEL adviseurs, 4 november 2015, kenmerk 20100523-03 D01;
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Europaweg 9 te Oosterhout , AGEL adviseurs, 30 januari 2015, kenmerk 20140402 D01;
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek Meerpaal 26/28 te Oosterhout Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', AGEL adviseurs, d.d. 25 november 2015, kenmerk 20100523-03 D01
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase) Oosterhout-Zuid, Herziening 3, (Bouwmarkt Meerpaal), Transect, d.d. 16 december 2015, ISSN: 2211-7067;
- Bijlage 8: Onderzoek luchtkwaliteit Oosterhout-zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal), d.d. 3 december 2015, kenmerk 20100523-03 D01;
- Bijlage 9: Watertoets Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal), AGEL adviseurs, 22 maart 2016, kenmerk 20100523-03 D03;
- Bijlage 10: Beoordeling externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, AGEL adviseurs, d.d. 31 maart 2016, kenmerk 20100523-03.
- .

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het terrein aan de Europaweg 9 (de huidige busremise) en Meerpaal 26 en 28 (bedrijfspanen) te Oosterhout, en beoogt de ontwikkeling van een bouwmarkt, met bijbehorende parkeervoorzieningen, mogelijk te maken, als uitbreiding van de naastliggende woonboulevard aan de Meerstoel. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat die ontwikkeling namelijk niet toe. Bij de deze ontwikkeling worden de bestaande bedrijfspanen aan de Meerpaal 26 en 28 behouden en geïntegreerd in de nieuwbouw van de bouwmarkt. Het terrein waarop de ontwikkeling van deze bouwmarkt betrekking heeft, heeft een oppervlak van ca. 8.545 m². Het is overigens de bedoeling, dat zich ter plaatse een bouwmarkt van Praxis vestigt, welke formule thans gehuisvest is aan de Esdoornlaan, maar naar deze locatie wil verplaatsen.

Daarnaast maakt het voorliggend bestemmingsplan een wenselijke wijziging van de verkeersstructuur ter plaatse mogelijk. Het gaat hierbij om het opheffen van de aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg, die door zijn vormgeving, in de huidige situatie voor problemen op het gebied van verkeersveiligheid en -doorstroming zorgt. In de voorgestelde nieuwe situatie, wordt de functie van die aansluiting overgenomen, door het doortrekken en aansluiten van de Meerpaal op de Europaweg. Hiermee wordt een toekomstbestendige verkeersstructuur gerealiseerd, waarmee niet alleen de bereikbaarheid van de detailhandelsvoorzieningen aan de Meerpaal en Meerstoel, maar tevens de ontsluitingsfunctie van deze verbinding voor het achterliggende gebied (Hoevestein en een deel van Vijf Eiken), wordt verbeterd.

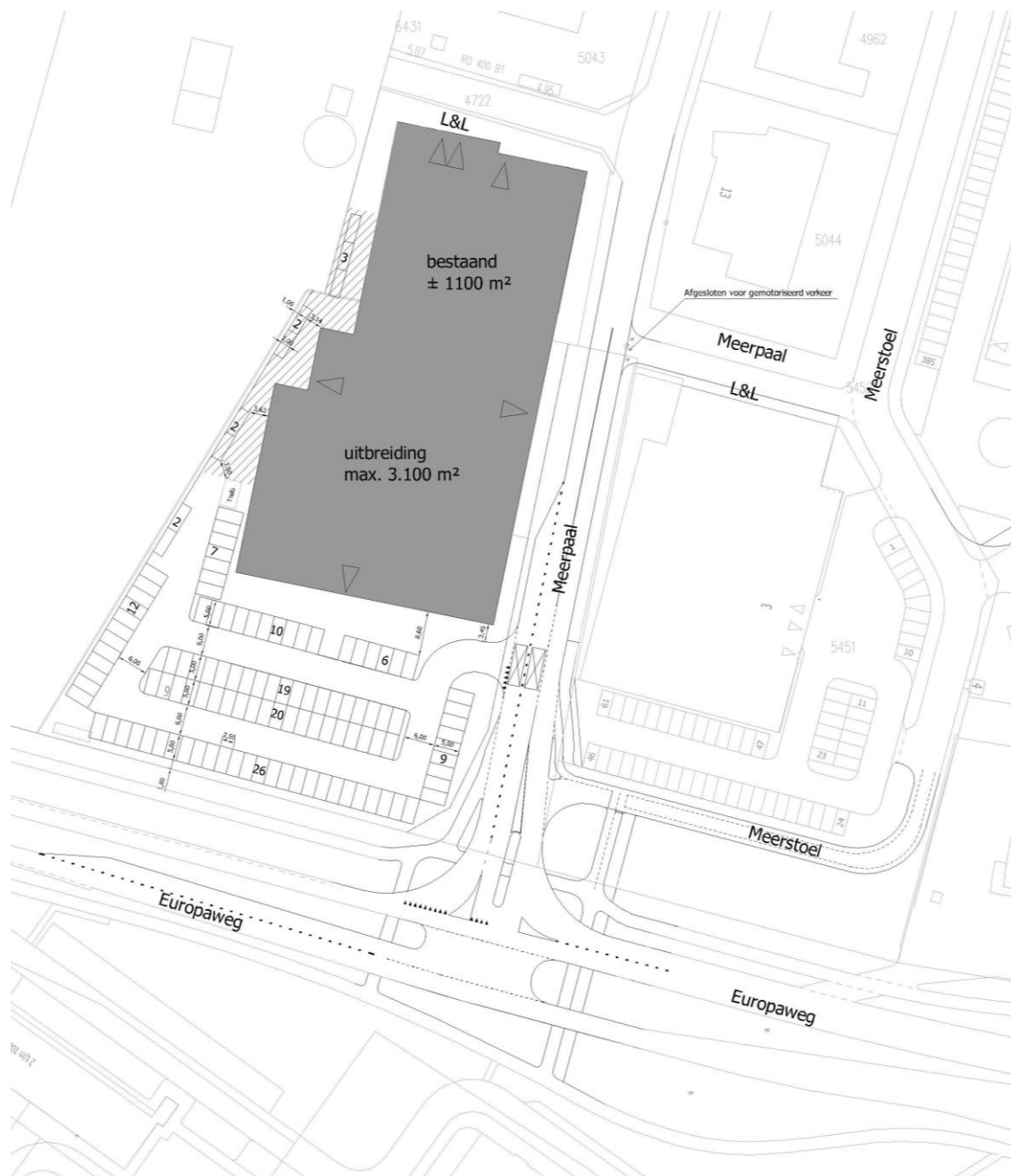
Bij de inrichting van de aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg, wordt rekening gehouden met de in de komende 10 jaar te verwachten toename van de verkeersintensiteit ter plaatse. Verder wordt voorzien in een nieuwe voetgangersverbinding met het detailhandelsgebied aan de Meerstoel (boulevard).

De afbeelding op de volgende pagina toont een weergave van de beoogde nieuwe situatie.

Tenslotte voorziet het voorliggend bestemmingsplan in de conservering van de bestaande gebruiksmogelijkheden ter hoogte van de reeds bestaande bouwmarkt aan de Meerstoel 3. Voor deze locatie wordt echter wel voorzien in een wijziging van de bouwmogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan staat hier een bouwhoogte van 12 meter toe, wat leidt tot de mogelijkheid van 3 bouwlagen. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling waarmee het toegestane aantal bouwlagen wordt teruggebracht tot maximaal 2. Buiten deze wijziging wordt het geldend planologisch regime gehandhaafd. De aanleiding voor het wijzigen van het maximum aantal bouwlagen, is gelegen in het terugdringen van het groepsrisico, zoals verwoord in paragraaf 4.8 van de voorliggende toelichting.

Bestemmingsplan
Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)
Gemeente Oosterhout

20100523-03
juli 2016
blad 5



1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied is gelegen in de wijk Oosterheide, en maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein waarop diverse functies zijn ondergebracht, zoals kantoren, detailhandel en industrie.

Het onderhavige plangebied bestaat uit het terrein Europaweg 9, waarop thans nog een busremise, in gebruik bij Arriva, is gelegen, en de locaties van de voormalige bedrijfspanden aan de Meerpaal 26 en 28. Daarnaast maakt ook nog de huidige vestiging van de Karwei aan de Meerstoel 3 onderdeel uit van het plangebied evenals het ten noorden van de Karwei gelegen wegdeel van de Meerpaal. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de kern Oosterhout.

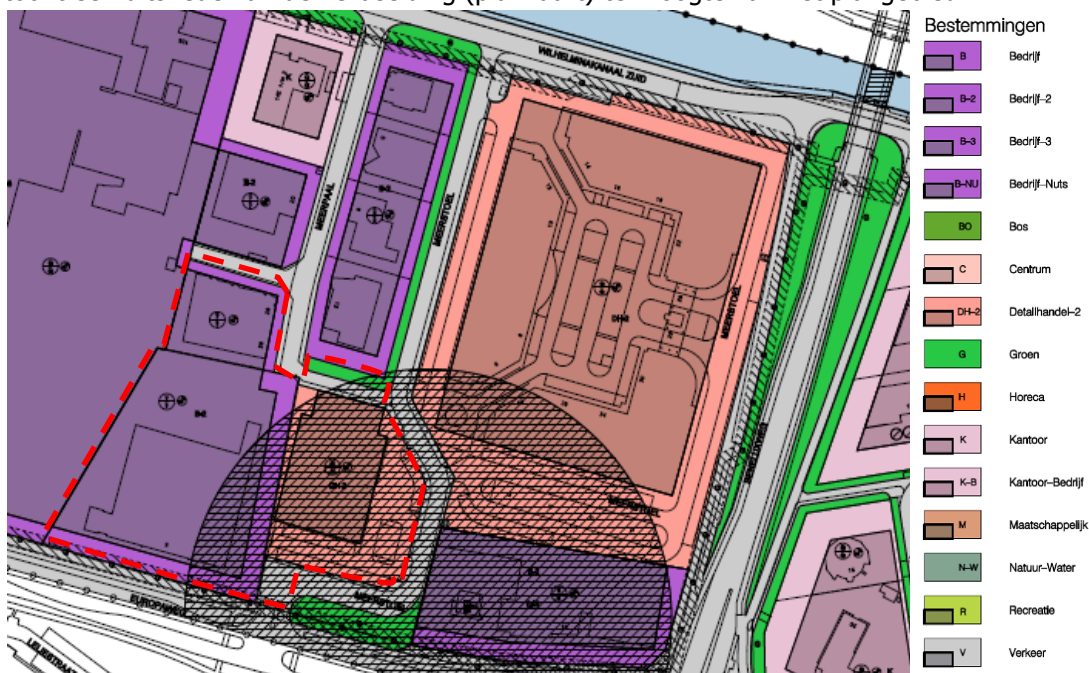


Ligging plangebied ten opzichte van de kern van Oosterhout

Het oppervlak van het gedeelte van het plangebied, waar de bouw van de nieuwe bouwmarkt is voorzien, bedraagt ca. 8.545 m² en beslaat een deel van het terrein aan de Europaweg 9 en de percelen Meerpaal 26 en 28.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Oosterhout van 26 juni 2007. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding (plankaart) ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met contour plangebied

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt, is het voorliggend (met een rode stippellijn aangegeven) plangebied binnen het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Verkeer', 'Groen', 'Bedrijf-2' en 'Detailhandel-2'. Het realiseren van een bouwmarkt binnen de bestemming 'Bedrijf-2' is op basis van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast dient ten behoeve van de aanleg van de nieuwe verkeersstructuur met parkeervoorzieningen, een deel van de openbare ruimte met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' herbestemd te worden.

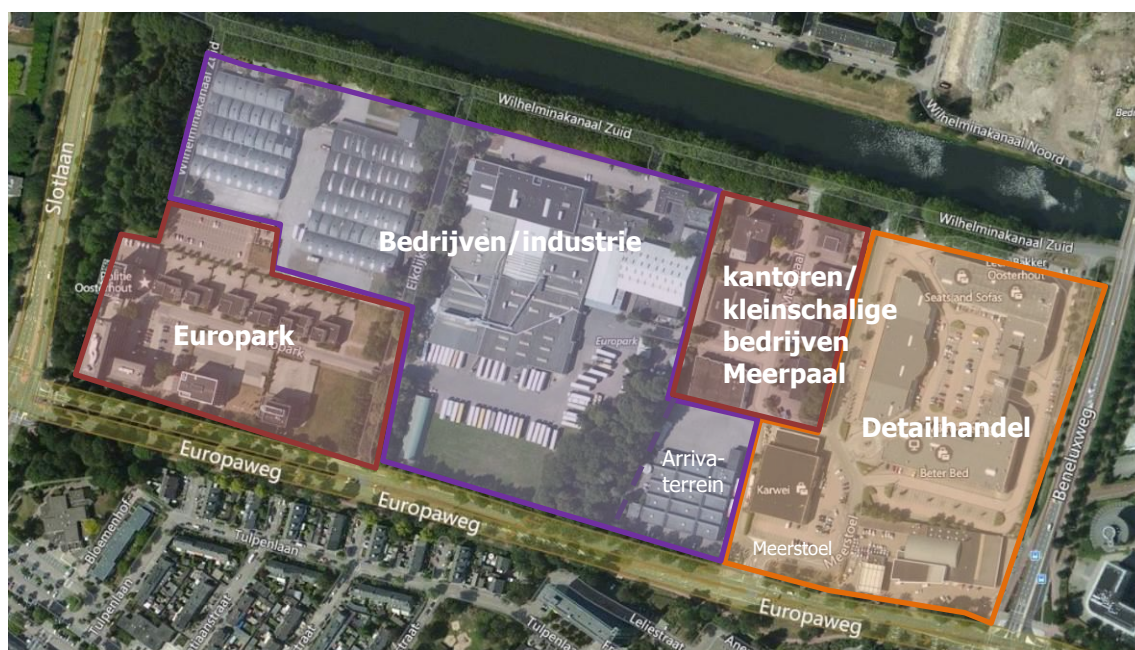
1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid;
- In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten in relatie tot de milieu(-technische) aspecten toegelicht;
- In hoofdstuk 5 wordt de hier voorgestane ontwikkeling nader omschreven;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

De beoogde ontwikkeling ziet op uitbreiding van de woonboulevard, en sluit aan op de bedrijfskavels langs de Meerpaal.

De onderstaande afbeelding toont de te onderscheiden functionele eenheden binnen het betrokken bedrijventerrein. In de navolgende paragrafen worden de verschillende, te onderscheiden functionele eenheden kort toegelicht.



Europapark

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een modern kantorenpark gelegen met de naam Europapark. Op dit kantorenpark is onder meer het politiebureau gevestigd. Het park ligt op grote afstand van het voorliggend plangebied en heeft daarmee geen functionele relatie. De onderstaande afbeelding toont een beeld van dit kantorenpark.



Bedrijven-/Industriecluster

Het bedrijven- en industriecluster beslaat het grootste deel van het totale bedrijventerrein en is gelegen aan de oost- en westzijde van de Eikdijk, welke het bedrijventerrein doorsnijdt. De Eikdijk sluit in noordelijke richting aan op het Wilhelminakanaal Zuid en in zuidelijke richting op de Europaweg. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn verschillende grote bedrijven gevestigd zoals Smurfit Kappa en Galvanitas. De onderstaande afbeelding geeft een beeld van het bedrijven-/industriecluster.



De belangrijkste ontsluitingsroute van het bedrijvencluster loopt via de Eikdijk naar de ten zuiden gelegen Europaweg, welke direct aansluit op de A27. Een tweede (secundaire) ontsluitingsroute loopt in westelijke richting via het Wilhelminakanaal Zuid, richting de woonwijk Vrachelen, het bedrijventerrein Weststad (I, II en III) en verder naar de A59.

Het terrein van de busremise, dat onderdeel uitmaakt van het voorliggend plangebied, wordt als enig bedrijfsperceel binnen dit cluster, ontsloten via de Meerstoel. Parkeren gebeurt binnen het gehele bedrijvencluster uitsluitend op eigen terrein. Binnen de openbare ruimte zijn dan ook geen parkeervoorzieningen aanwezig. Omdat het terrein van de busremise onderdeel uitmaakt van het voorliggend plangebied wordt dit specifieke bedrijfsperceel hieronder nader omschreven.

Terrein busremise

Dit terrein aan de Europaweg 9 vormt, samen met de bedrijfspanden aan de Meerpaal 26 en 28, het beoogde plangebied voor de realisatie van een nieuwe bouwmarkt. Dit deel van het plangebied is gelegen westelijk van de aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg.

Het betrokken terrein maakt door haar ligging in het verlengde van de Meerpaal, in ruimtelijk opzicht onderdeel uit van het kantoren- annex kleinschalige bedrijvencluster, maar vormt door haar grootschaligheid en functie als busremise, een 'vreemde eend in de bijt'. Bovendien ligt het terrein op een 'zichtlocatie' aan de Europaweg. De nu aanwezige bedrijfsloodsen van de busremise passen niet binnen het beeld van representatieve bebouwing, welke op dergelijke zichtlocaties gewenst zijn. De volgende afbeelding toont het zicht op het terrein vanaf de Europaweg.



Kantoren- annex kleinschalige bedrijvencluster Meerpaal

Het kantoren- annex kleinschalige bedrijvencluster aan de Meerpaal bestaat uit een aan de zijde van het Wilhelminakanaal Zuid gelegen meerlaags kantoorpand, en diverse kleinschalige bedrijfspanden. In de huidige situatie is er sprake van leegstand van diverse panden, waaronder de panden op de percelen de Meerpaal 26 en 28. Deze percelen maken onderdeel uit van het voorliggend plangebied. Door het ontbreken van een rechtstreekse aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg, liggen de bedrijven hier als het ware 'verscholen' tussen de omringende clusters.



De ontsluiting van het cluster geschiedt via het 'Wilhelminakanaal Zuid', welke parallel aan het Wilhelminakanaal loopt. Deze weg is echter in westelijke richting (ter hoogte van de Eikdijk) afgesloten voor autoverkeer. Hierdoor dient verkeer vanaf de Meerpaal gebruik te maken van de Meerstoel om vervolgens op de Europaweg te komen. De Meerpaal sluit weliswaar in het zuiden rechtstreeks aan op de Meerstoel, maar deze aansluiting heeft een vrij smal wegprofiel, heeft de verschijningsvorm van een inrit, en wordt dan ook weinig gebruikt.

Verkeer met de bestemming bedrijventerrein Vijf Eiken en Rijen/Tilburg volgt het 'Wilhelminakanaal Zuid' in oostelijke richting, waar deze via het bedrijventerrein Vijf Eiken aansluit op de Vijf Eikenweg (N631).

Tenslotte is ten noorden van het perceel aan de Meerpaal 26 een uitrit voor het bedrijfspersceel van Smurfit Kappa (onderdeel van bedrijven-/industriecluster) gelegen.

Parkeren aan de Meerpaal geschiedt volledig op het eigen terrein. Binnen de openbare ruimte zijn dan ook geen parkeervoorzieningen aanwezig.

Doordat de Meerpaal in de huidige situatie geen onderdeel uitmaakt van een doorgaande verkeersroute, is dit een verkeersluw gebied, en ligt het cluster 'verscholen' tussen de omringende functies. De onderstaande afbeelding toont een weergave van de bestaande verkeersstructuur ter hoogte van het voorliggend plangebied.



Detailhandelscluster Meerstoel

Het grootschalige detailhandelscluster aan de Meerstoel is opgebouwd uit drie functionele eenheden. Het gaat hierbij om de woonboulevard, bestaande uit een winkelplein en een bouwmarkt (Karwei) aan de Meerstoel, en een tweetalbedrijfspanen aan de Europaweg direct ten zuiden van het winkelplein.

Deze laatstgenoemde panden bestaan uit een tankstation (met LPG) en een bedrijfspand. Deze panden hebben, in tegenstelling tot de overige deelgebieden van het detailhandelscluster (welke zijn ontsloten op de Meerstoel), een directe aansluiting op de Europaweg.



Het winkelplein biedt ruimte aan grootschalige detailhandelsvestigingen (minimaal 1.000 m2 bvo), hoofdzakelijk in de sector "in en om het huis".

Evenals het kantoren- annex kleinschalige bedrijvencluster wordt het detailhandelscluster in zuidelijke richting via de Meerstoel ontsloten op de Europaweg.

De voornaamste ontsluitingen van het winkelplein verlopen aan de zuidoostzijde via de Meerstoel en aan de noordzijde via het Wilhelminakanaal Zuid. Het Wilhelminakanaal Zuid is echter sinds enige jaren in westelijke richting, ter hoogte van de Eikdijk, afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Als gevolg van deze afsluiting wordt de hoofdontsluiting van het winkelplein gevormd door de zuidoostelijke aansluiting op de Meerstoel.

Door het afsluiten van het Wilhelminakanaal Zuid, is de verkeersdruk op de aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg sterk toegenomen. Als gevolg van deze afsluiting maakt het verkeer naar en vanuit westelijke richting (A59, Vrachelen en Bedrijventerrein Weststad), en afkomstig van, c.q. bestemd voor, het kantorenpark Hoevestein en het bedrijventerrein Vijf Eiken tevens (deels) gebruik van de Meerstoel en de aansluiting daarvan op de Europaweg.

Het aldus (ver)grote verkeersaanbod - waaronder veel vrachtverkeer -, gevoegd bij het bijzonder bochtige verloop van de Meerstoel ter plaatse van deze aansluiting, levert problemen

op, waar het gaat om de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming. De navolgende afbeelding toont het zicht op de huidige aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg.



Aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg.

Binnen het detailhandelscluster is in de parkeerbehoefte voorzien door de aanwezigheid van ruime parkeergelegenheid, gesitueerd op het winkelplein en rondom de gebouwen. De onderstaande afbeeldingen tonen de inrichting van de huidige Meerstoel met de hieraan gelegen parkeervoorzieningen.



Zicht op zuidelijk deel Meerstoel met parkeervoorzieningen.



Zicht op noordelijk deel Meerstoel met parkeervoorzieningen.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Op het westelijk deel van het bedrijventerrein zijn verschillende kantoren en bedrijven, variërend in omvang en bouwvorm gevestigd. De grootste bedrijven zijn gevestigd op het bedrijven-/industriecluster. De bebouwing geeft hier een afwisselend beeld van gemoderniseerde en gedateerde bedrijfspanden. Met name de kantoorpanden van het Europark hebben een moderne uitstraling. Zowel het Europark als het bedrijven-/industriecluster wordt gekenmerkt door ruime percelen met relatief veel groen op het eigen terrein. Daarnaast draagt de aanwezigheid van (oude) laanbeplanting aan de Eikdijk en het Wilhelminakanaal Zuid bij aan het groene karakter van dit deel van het bedrijventerrein.

De beoogde ontwikkeling heeft echter geen betrekking op dit deel van het bedrijventerrein. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van dit deel van het bedrijventerrein

Busremise

Op het perceel Europaweg 9 is een busremise aanwezig van het openbaarvervoerbedrijf 'Arriva'. Het bedrijfsperceel is ingericht ten behoeve van het stallen en onderhouden van bussen. Hiertoe zijn een grote bedrijfsloods, een wasstraat en enkele kleinere bijgebouwen aanwezig. De bebouwing is weinig representatief en ligt half verscholen achter de bestaande bouwmarkt aan de Meerstoel, en de groenstrook ten noorden van de Europaweg.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige bebouwing en inrichting van het terrein.



Bestemmingsplan
Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)
Gemeente Oosterhout

20100523-03
juli 2016
blad 16

Winkelplein

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied betreft overwegend representatieve winkelpanden met een moderne uitstraling. Het winkelplein heeft een rechthoekige vorm, waarbij de winkelpanden op een centraal (parkeer-)plein zijn georiënteerd. De achterzijde van de panden (buitenzijde van de rechthoek) heeft een functie in het kader van de bevoorrading van de winkels, terwijl daar ook parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers te vinden zijn. Hierdoor heeft het gebied een introvert karakter.

De, aan de zuidzijde van het winkelplein gelegen, hoofdentree tot het centrale plein is vormgegeven als een crescent (boog), welke een duidelijk oriëntatiepunt vormt vanaf de Meerstoel. De overige (ondergeschikte) in- en uitritten tot het winkelplein zijn gelegen aan de noord- en oostzijde van het plein.



Bouwmarkt

De bestaande bouwmarkt binnen het detailhandelscluster betreft een modern bedrijfspand in een vergelijkbare architectuur als de winkels aan het winkelplein. Hoewel de bouwmarkt aan de overzijde van de Meerstoel is gelegen en het winkelplein een introvert karakter heeft, maakt deze bouwmarkt, door de situering nabij de hoofdentree van het winkelplein en de overeenkomende architectuur, in ruimtelijk (en functioneel) opzicht toch deel hiervan uit. Tezamen vormen ze de huidige woonboulevard.



Bestemmingsplan
Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)
Gemeente Oosterhout

20100523-03
juli 2016
blad 17

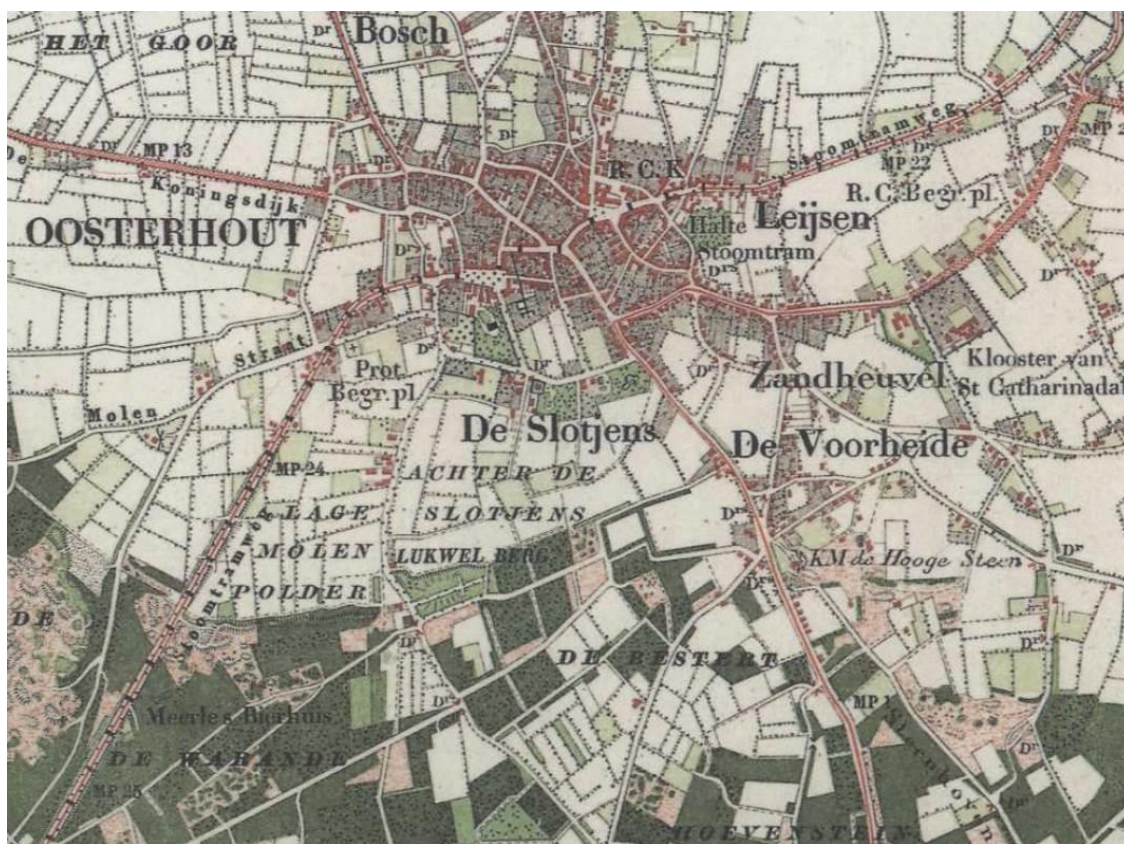
Tankstation en bedrijfspand

Het tankstation en het bedrijfspand, waarin tot voor kort een autodealer was gevestigd, zijn gelegen op een zichtlocatie, in de oksel van de Europaweg en de oprit van de Tilburgsebrug. In overeenstemming met de verkeerskundige situatie van deze locatie, is de bebouwing op deze beide wegen georiënteerd en voorzien van een vrij representatieve uitstraling. Gezien deze oriëntatie (en functie) van dit deelgebied vormt deze in ruimtelijk opzicht een autonome groep binnen het detailhandelscluster. De navolgende afbeelding toont de betreffende bebouwing gezien vanaf de Europaweg.



2.3 Stedenbouwkundige- en (cultuur)historische waarden

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



Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen.

Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken.

Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert.

Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdspannen. De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden.

Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen.

Binnen het voorliggend plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het is van belang om bij de vaststelling van ruimtelijke plannen de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast dient te worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Aangezien de hier voorgestane ontwikkeling de herbestemming van een bestaand bedrijventerrein betreft, waarbij 4.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan detailhandel wordt mogelijk gemaakt, is het op basis van de meest recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, in dit geval niet duidelijk of deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' dient te worden aangemerkt. Voor de zekerheid is de Ladder in dit geval evenwel doorlopen.

Mede ter verantwoording van de Ladder is door Goudappel Coffeng een Distributieve analyse op de 'doe-het-zelfbranche' in Oosterhout uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Distributieve analyse doe-het-zelfbranche Oosterhout' d.d. 9 oktober 2014 met kenmerk PXS088/Hft/0209.01, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Navolgend zijn de relevante conclusies uit het onderzoeken kort weergegeven in het kader van de verantwoording van de Ladder.

De ladder

Versie 2: november 2013



Trede 1: Regionale behoefte:

Uit de berekening van de marktruimte blijkt dat uitbreiding van het aanbod aan bouwmarktmeters passend is in de gemeente Oosterhout, ook rekening houdend met het aanbod in de regio. Daarnaast gaat het hier om verplaatsing (en uitbreiding) van een bestaande bouwmarkt. Aangezien deze bouwmarkt volgens hedendaagse maatstaven klein is en daardoor het assortiment/serviceniveau minder is, betekent een moderne bouwmarkt een flinke verbetering voor de regionale consument.

Uit de rapportage blijkt dat er marktruimte aanwezig is, waarbij bestaande aanbieders, ook bij herinvulling met een bouwmarkt van de ruimte waarin Praxis nu gevestigd is, met een rendabele omzet per m² kunnen blijven functioneren. Mocht een bestaande aanbieder sluiten, wat markttechnisch niet te verwachten is, dan betreft dat een solitair gevestigde aanbieder. Vanuit de detailhandelsstructuur betekent dit geen verslechtering van het woon- en leefklimaat, omdat het gaat om vestigingen op een bedrijventerrein. Eventueel leegkomende panden kunnen hier met andere functies heringevoerd worden. De toevoeging van een nieuwe bouwmarkt (verplaatsing en uitbreiding van een bestaande bouwmarkt) bij de woonboulevard, betekent juist een impuls voor dit gebied en een versterking van de gemeentelijke detailhandelsstructuur. Kortom, er is een regionale behoefte aanwezig.

Trede 2: Regionale behoefte op te vangen in stedelijk gebied

De beoogde locatie ligt aansluitend aan de bestaande woonboulevard en is thans voor bedrijfsdoeleinden in gebruik. De aanwezige bebouwing zal voor een deel ten behoeve van de nieuwe functie worden (her-)gebruikt. Hierdoor wordt het detailhandelscluster versterkt. De aanwezige regionale behoefte wordt zodoende opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusies

In de Distributieve analyse zijn de mogelijkheden getoetst voor realisatie van een nieuwe bouwmarkt van 3.600 m² wvo (4.200 m² bvo) als uitbreiding van de woonboulevard Meerstoel Oosterhout. Van groot belang in de huidige planologie en winkelplanning is dat niet de aanwezige marktruimte en eventuele concurrentie-effecten voor bestaande aanbieders leidend zijn, maar dat de keuzemogelijkheden van de consument voorop staan. In de doe-het-zelfbranche is een trend van schaalvergroting zichtbaar, waardoor de aanbieders beter in de hedendaagse consumentbehoefte kunnen voorzien door een uitbreiding van het assortiment en betere serviceverlening. Het lijkt navenant dat de realisatie van een moderne bouwmarkt bijdraagt aan een verbetering van de keuzemogelijkheden voor de consument in Oosterhout.

Bovendien blijkt uit de distributieve analyse dat marktruimte voor toevoeging van een nieuwe aanbieder in Oosterhout aanwezig is. In de huidige situatie is uitbreidingsruimte aanwezig en vanwege een combinatie met de verwachte bevolkingsgroei en bestedingengroei is in 2020 voldoende uitbreidingsruimte beschikbaar. In de Distributieve analyse wordt geconcludeerd dat de kans op leegstand uiterst klein is en dat de verhuizing met uitbreiding van de bestaande bouwmarkt (vanuit elders binnen Oosterhout) naar de Meerstoel bijdraagt aan een versterking van de detailhandelsstructuur vanuit consumentenperspectief.

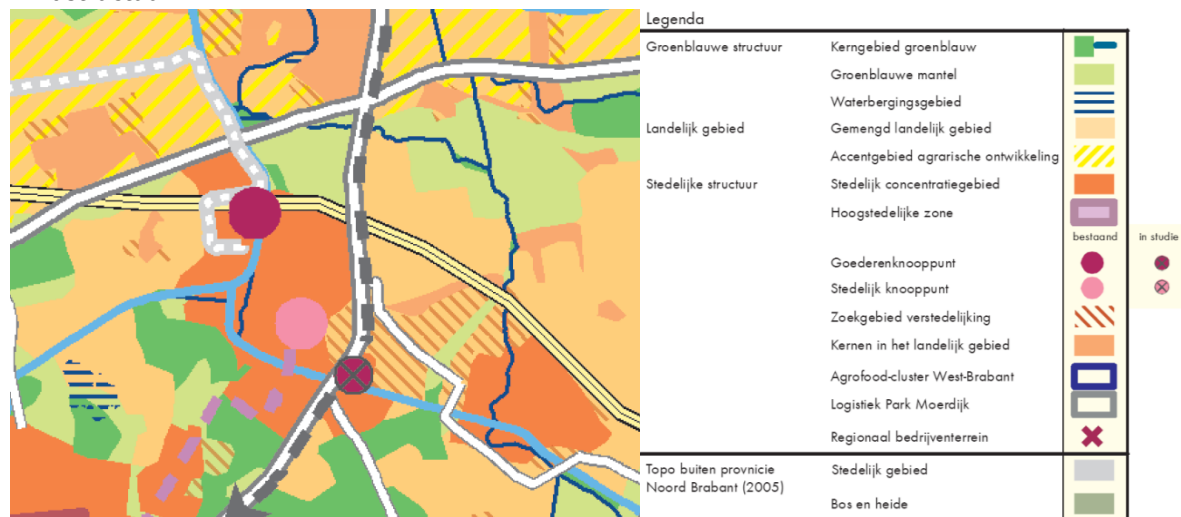
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden.

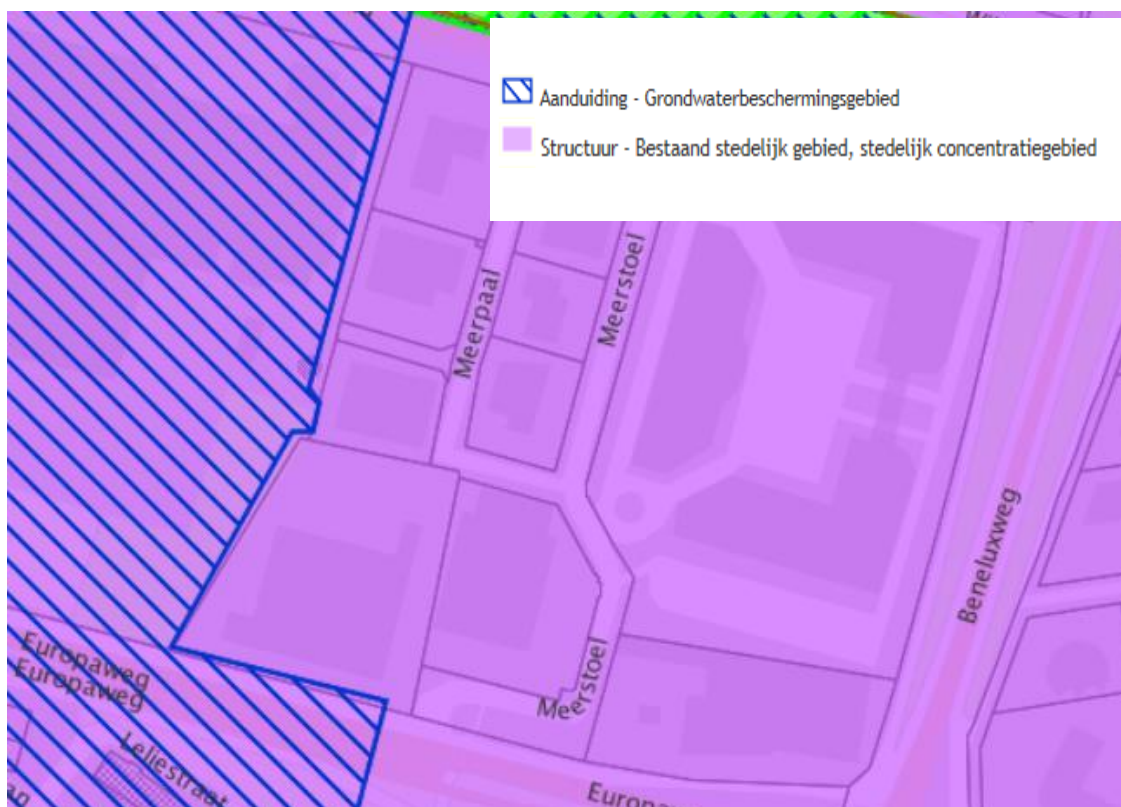
Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015)

Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie voor zover dit niet leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Hieronder wordt verstaan; een detailhandelslocatie waarbij uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

Zoals reeds beschreven in de Distributieve analyse blijkt dat de beoogde ontwikkeling van een detailhandelsvestiging (bouwmarkt) tegemoet komt aan de lokale en regionale behoefte. Het spreekt daarnaast voor zich dat het aantal bezoekers ver beneden de 2.500.000 per jaar blijft.

Verder eist de verordening dat in de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording wordt opgenomen over de wijze waarop de afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In dit kader is het relevant op te merken dat de regio West-Brabant, waar Oosterhout deel van uitmaakt, een regionale detailhandelsvisie heeft opgesteld. Relevant punt hierin is dat in Oosterhout winkelpromenades groter dan 5.000 m², die niet toegestaan zijn binnen de vigerende bestemmingsplannen, voorgedragen dienen te worden voor regionale toetsing. Gezien de omvang van de nieuwe bouwmarkt (4.200m²) is dit niet het geval. Dit betekent dat in overeenstemming met het regionale afstemmingsbeleid, de voorliggende ontwikkeling door de gemeente Oosterhout kan worden afgewikkeld.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beleid van de provincie Noord-Brabant en dat het realiseren van de nieuwe bouwmarkt op basis van de verordening is toegestaan.

Grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een 'schil' om waterwingebieden heen. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt een verantwoordingsplicht: uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.

Het wordt aanbevolen om bij bestemmingsplannen naast de provincie, als belanghebbende voor de grondwaterkwaliteit, ook het waterwinbedrijf te verzoeken om in het kader van de watertoets een advies uit te brengen. De verantwoording zal mede gebaseerd (moeten) worden op deze vroegtijdige betrokkenheid in het kader van de watertoets.

In paragraaf 4.6 is de verantwoording ten aanzien van de watertoets opgenomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een bouwmarkt aan de Meerpaal in overeenstemming is met de door de Verordening ruimte gestelde eisen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie*

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

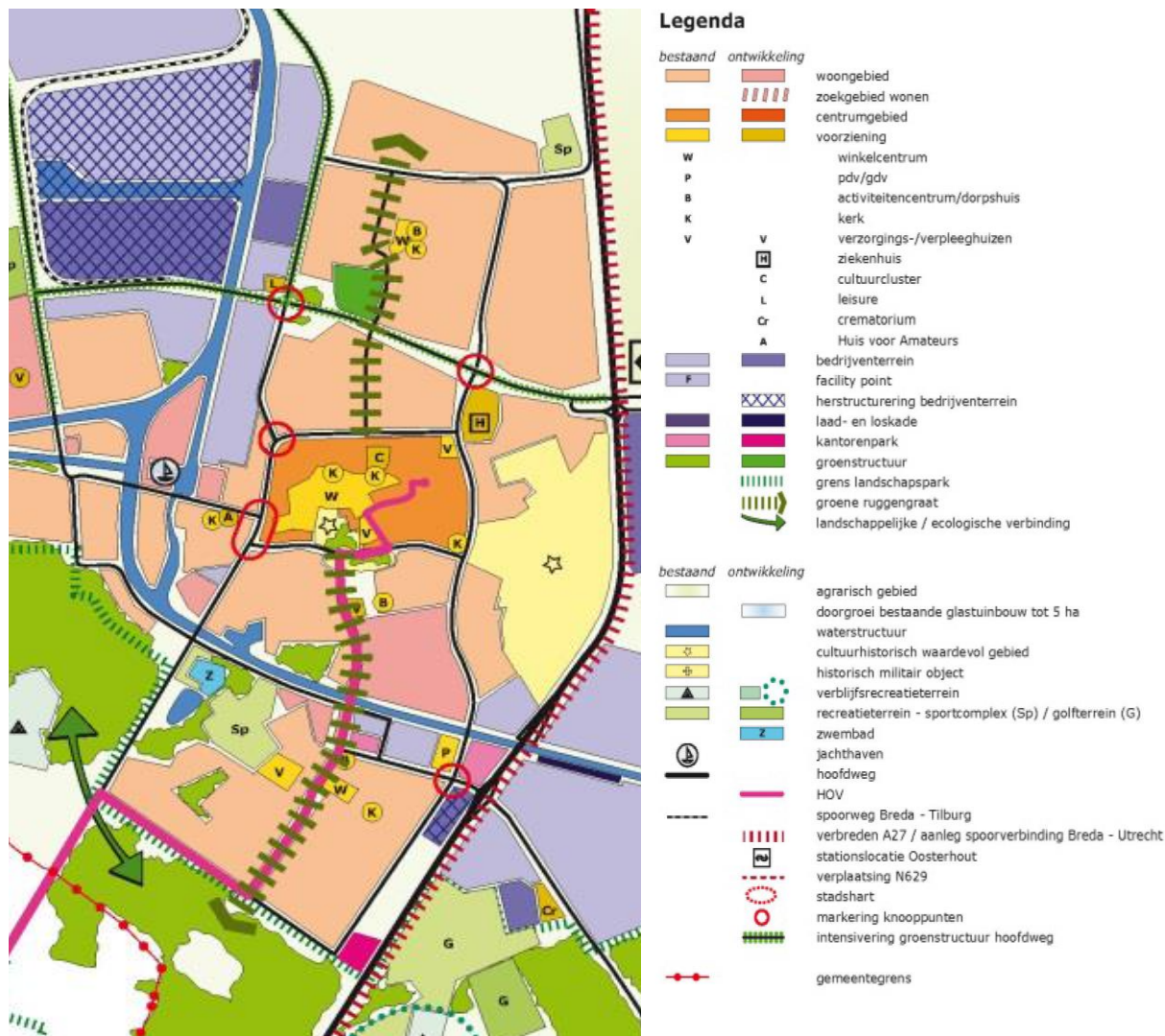
De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven. De structuurvisie doet geen uitspraken over de binnen het voorliggend plan beoogde herziening van de verkeersstructuur voor het detailhandels- en kantorencluster ter hoogte van de Meerpaal en de Meerstoel. In algemene termen geldt wel dat de gemeente een goede bereikbaarheid voorstaat van de voorzieningen binnen haar kernen. Navolgend wordt enkel ingegaan op de relevante passages voor de hier beoogde ontwikkeling van een bouwmarkt.

Detailhandel

Op basis van de structuurvisie geldt dat de 'centra voor doelgerichte aankopen' (zoals de woonboulevard) in het bestaande beleid gehandhaafd blijven en er geen nieuwe locaties voor (perifere) detailhandel worden ontwikkeld. Initiatieven op het gebied van grootschalige detailhandel worden van geval tot geval beoordeeld op geschiktheid en wenselijkheid op de betreffende locatie, het risico van ontwrichting in andere delen van de stad en de toegevoegde waarde.



Uitsnede Structuurvisie Oosterhout

De bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisie. Hierop is ter hoogte van het voorliggend plangebied de aanduiding 'perifere detailhandelvoorzieningen' en 'grootschalige detailhandelvoorzieningen' opgenomen (pdv/gdv). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling van een bouwmarkt in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven van het gebied, zoals deze in de structuurvisie zijn neergelegd.

Ook is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de voorwaarden van de structuurvisie, op individuele basis beoordeeld. Mede in dit kader is een distributieve analyse op de 'doe-het-zelfbranche' in Oosterhout uitgevoerd (onderzoek Distributieve analyse doe-het-zelfbranche Oosterhout, Goudappel Coffeng, 9 oktober 2014, Kenmerk PXS088/Hft/0209.01) . De gemeente is van oordeel dat de hier beoogde ontwikkeling als passend en gewenst kan worden beschouwd.

3.3.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan.

Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, de archeologische en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

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

Onder paragraaf 4.4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de relevante aspecten van archeologie en cultuurhistorie in het kader van de voorliggende ontwikkeling nader toegelicht.

3.3.3 Welstandsnota

De gemeenteraad van Oosterhout heeft op 27 mei 2015 besloten om de welstandsregels en -toetsing af te schaffen, behalve voor de krachtens de Monumentenwet aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor de rijks- en gemeentelijke monumenten, en voor de nieuwbouwwijk de Contreie.

Op basis van dit aangepast welstandsbeleid gelden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling geen welstandskaders. Een toetsing van het plan aan dit beleidskader is dan ook niet aan de orde.

3.3.4 *Agenda Economie 2011 – 2015 Oosterhout*

De nota 'Economisch beleid 2004-2009' is op 21 september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout. Met deze nota wil de gemeente een nieuwe, integrale visie op de sociaal-economische ontwikkeling voor de periode 2004-2009 geven, waarbij antwoord wordt gegeven op de vraag hoe het Oosterhoutse gemeentebestuur hieraan vorm en inhoud kan geven.

In de nota worden vijf speerpunten van beleid voorgestaan. Deze vijf hoofdonderwerpen zijn:

- Het verbeteren van de aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt.
- Het creëren van voldoende ruimte voor (bestaande en toekomstige) werkgelegenheid.
- Het waarborgen van de bereikbaarheid van de in Oosterhout gevestigde bedrijven.
- Een heroriëntatie op de positie van Oosterhout in de regio en op de regionale samenwerkingsverbanden.
- Het versterken van de relatie tussen lokale overheid en bedrijfsleven.

Begin 2010 is de Nota Economisch Beleid 2004 – 2009 geëvalueerd. Geconstateerd werd dat ongeveer 90% van de actiepunten uit de nota zijn gerealiseerd. Een andere constatering was dat de vijf speerpunten uit deze nota ook voor de komende periode onverminderd actueel zijn. Naast deze 'algemene' speerpunten wordt in de 'Agenda Economie 2011 – 2015 Oosterhout' specifiek aandacht besteed aan onder meer detailhandel.

Bestaande situatie

Op diverse momenten zijn (deel)besluiten genomen over het detailhandelsbeleid. In 2003 is de Nota Detailhandelsbeleid vastgesteld. In dat beleid wordt de detailhandelsstructuur van Oosterhout weergegeven en de functies die de verschillende winkelgebieden hebben. Op hoofdlijnen gaat het om een drietal functies: het recreatieve winkelen in het stadshart, de dagelijkse boodschappen in de wijkwinkelcentra en de doelgerichte aankopen op bijvoorbeeld de woonboulevard, bij de solitaire bouwmarkten en de autoboulevard aan de Wijsterd.

Regionaal detailhandelsbeleid

In 2009 is in West-Brabant de 'Visie op de detailhandelsstructuur West-Brabant' vastgesteld. Een aantal elementen vanuit deze visie is van belang voor het detailhandelsbeleid in Oosterhout. De kern Oosterhout wordt in deze visie gekenmerkt als regionaal verzorgend centrum. Hierdoor wordt nogmaals bevestigd dat Oosterhout een centrumfunctie vervult voor de nabije regio, niet alleen voor de regio Amerstreek maar ook voor plaatsen als Dongen en Gilze en Rijen. Concreet betekent deze kwalificatie dat op de locaties voor perifere detailhandel zich meer branches mogen vestigen dan alleen de 'traditionele' zoals auto, boten, caravans. Het gaat dan met name om het assortiment voor 'in en om het huis'.

Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

Ten aanzien van de 'centra voor doelgerichte aankopen' (boulevard) wordt het bestaande beleid gehandhaafd. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe locatie voor perifere detailhandel wordt ontwikkeld. Nieuwe initiatieven op het gebied van detailhandel worden van geval tot geval beoordeeld op geschiktheid en wenselijkheid op de betreffende locatie, ontwikkeling in andere delen van de stad en toegevoegde waarde. Ook het spreidingsbeleid voor bouwmarkten blijft gehandhaafd.

3.3.5 Beleidsvisie Externe Veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 1 november 2010 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, waarin zij aangeeft welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Er zijn twee gebiedstypen:

- Risicoluw gebied;
- Risico-intensief gebied.

Het plangebied is gelegen in risicoluw gebied. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, recreëren, scholen, kantoren, zorginstellingen en hotels. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. Bij bestaande risicovolle inrichtingen worden de noodzaak en mogelijkheden tot aanpassing van de milieuvergunning onderzocht. Rond risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten.

De relevante onderdelen uit deze beleidsvisie zijn betrokken bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8 van de voorliggende toelichting.

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Op basis van het vigerend beleid worden verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld aan de voorgestane ontwikkeling. Naast de in hoofdstuk 3 beschreven eisen, worden er vanuit de diverse milieu(-technische)aspecten eveneens voorwaarden gesteld. Onderstaand worden de diverse relevante aspecten beschreven.

4.1 Verkeer en parkeren

Om de effecten van de hier beoogde ontwikkeling in beeld te brengen is door AGEL adviseurs een verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkeersanalyse Oosterhout-Zuid Herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', met kenmerk 20100523-03 D08, d.d. 22 maart 2016, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

4.1.1 Verkeersstromen

Ten gevolge van de voorliggende plannen wordt de Meerpaal verlengd tot aan de Europaweg waar zij, middels een nieuwe T-splitsing op aan zal sluiten. De huidige (zuidelijke) aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg komt hiermee te vervallen. Ten behoeve van de ontsluiting van de boulevard zal het zuidelijke deel van de Meerstoel worden verbonden met het nieuwe (verlengde) deel van de Meerpaal.



Bron: "Kaartgegevens © OpenStreetMap-auteurs".

4.1.2 Nieuwe kruising Meerpaal en Europaweg

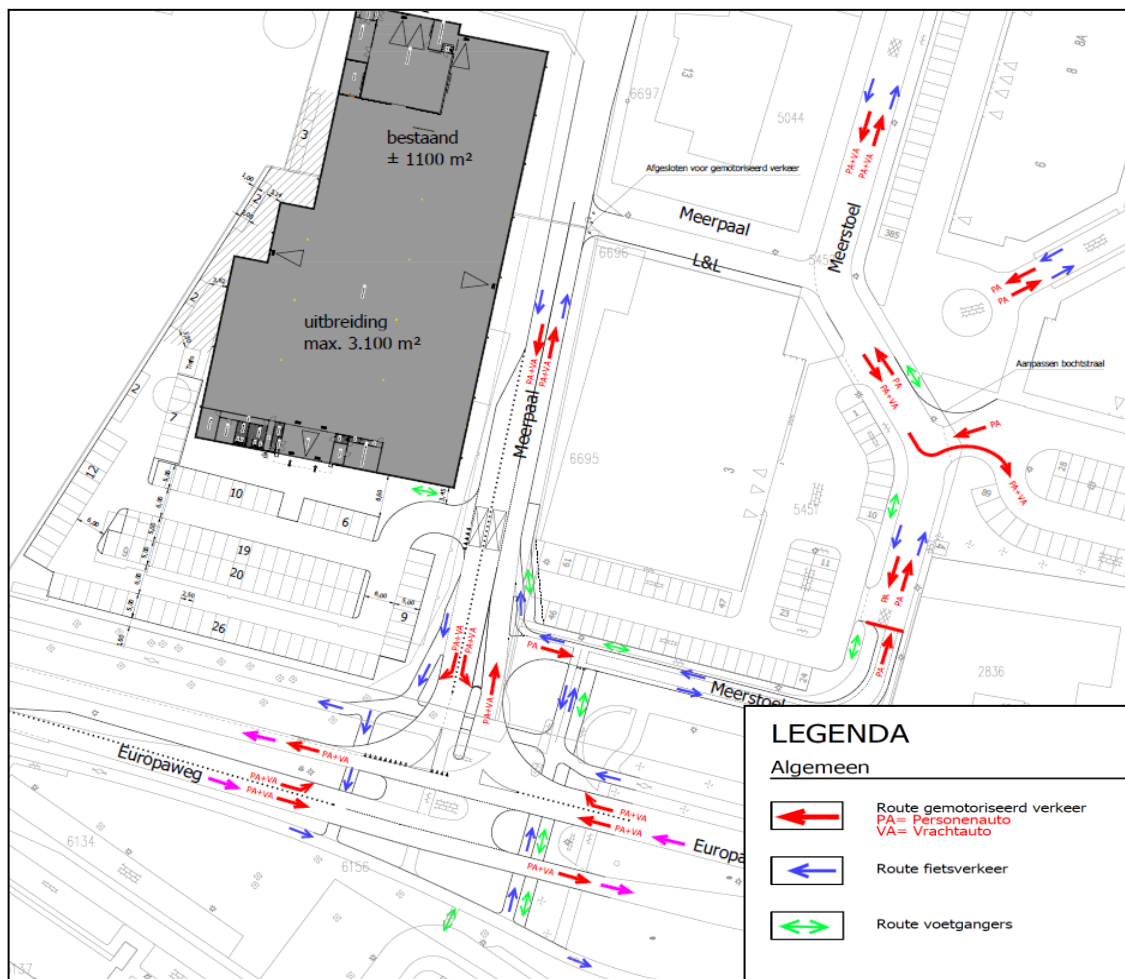
Ten behoeve van de voorliggende planontwikkeling is de reconstructie van het kruispunt nader uitgewerkt. De aansluiting wordt ingericht als een drietakskruispunt met een voorrangregeling voor het verkeer op de Europaweg. Hierbij worden de bestaande links- en rechtsafstroken in de Europaweg ingepast, zodat het doorgaande verkeer niet wordt gehinderd door afslaand verkeer. De aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg wordt gerealiseerd middels een rechtsaf- en linksafstrook.

Fietsers

De Europaweg is reeds voorzien van een aan weerszijde van de weg gelegen (vrijliggend) fietspad. De eveneens vrijliggende fietsoversteekplaatsen ter plaatse van de huidige aansluiting met de Meerstoel, worden verschoven en ingepast in de nieuwe aansluiting met de Meerpaal.

Voetgangers

Ten behoeve van de voetgangers vanuit Oosterhout Zuid, wordt naast de oostelijke fietsoversteek een voetgangersoversteekplaats aangelegd, die zal aansluiten op het vernieuwde voetpad richting het winkelplein (boulevard).



Beoogde situatie

De voorgaande afbeelding toont de beoogde verkeerssituatie na realisatie van voorliggende plannen. Voor nadere technische gegevens over de (her-)inrichting van de kruising, de Meerstoel en de Meerpaal, wordt verwezen naar het verkeersonderzoek.

4.1.3 Parkeren

Parkeernorm

In de gemeentelijke nota 'Stilstaan in de toekomst' is opgenomen dat voor bouwmarkten en tuincentra een norm van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo dient te worden toegepast. Om te voorkomen dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied toeneemt, dient het plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bouwmarkt met een maximale oppervlakte van 4.200 m² bvo mogelijk. Binnen het plangebied dient derhalve ruimte geboden te worden aan tenminste ($2,7 \times 42 =$) 114 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Aan deze eis wordt voldaan. Een nadere toelichting op de inrichting van het parkeerterrein en de realisatie van de noodzakelijke parkeerplaatsen is opgenomen onder hoofdstuk 5.2 van deze toelichting.

Realisatieplicht

Om zeker te stellen dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op grond van de gemeentelijke parkeernota ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, voorzien de regels van het voorliggend bestemmingsplan in een 'voorwaardelijke verplichting'. Op basis van deze regeling wordt de realisatie van de noodzakelijke parkeerplaatsen gekoppeld aan het omgevingsvergunningentrajec (bouwaanvraag).

4.2 Wet geluidhinder

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe verkeersstructuur op de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en deze te toetsen aan de normen voor reconstructie zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder (reconstructietoets). Ten slotte vindt een beoordeling plaats van het akoestisch klimaat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling en de bestaande woningen (toets goede ruimtelijke ordening). De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Oosterhout-zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', d.d. 4 april 2016 en kenmerk 20100523-03 D03.

Reconstructietoets

Binnen het plangebied is sprake van een fysieke wijziging van een weg. Voor deze wijziging is een reconstructietoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat ter plaatse van de zuidgevel van de flat aan de Leliestraat sprake is van een toename van 2 dB of meer. De geluidbelasting ter plaatse van dit toetspunt is zowel in de huidige als de toekomstige situatie lager dan 48 dB zodat een verdere beoordeling buiten beschouwing kan blijven.

In het geluidrapport wordt de reconstructie beschreven als één samenhangende reconstructie van de Meerpaal, Meerstoel en Europaweg. De berekende gecumuleerde geluidbelasting in de toekomstige situatie vergeleken met de heersende situatie, voor zover die 48 dB of meer bedraagt, neemt toe met maximaal 0,6 dB. Uit het rapport blijkt dat de waarde lager is dan 1,5 dB en daarom is geconcludeerd dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Overigens neemt voor een groot aantal woningen de geluidbelasting in de toekomstige situatie af.

Samenloop

Nabij de onderzochte woningen ten zuiden van de Europaweg is de geluidzone vanwege industrieterrein Vijf Eiken gelegen. Daarom is de samenloop van de toegelaten geluidbelasting van het industrieterrein en het wegverkeerslawaai van belang. De grenswaarde voor de geluidzone bedraagt 50 dB(A). Echter zijn voor de woningen (flats) aan de Rozenstraat, Anemoonstraat en Leliestraat indertijd hogere waarden vanwege het industrieterrein Vijf Eiken vastgesteld van 55 dB(A) (etmaalwaarde). Het geluidrapport concludeert dat de geluidbelasting bij die woningen volledig wordt bepaald door het wegverkeerslawaai.

Toets goede ruimtelijke ordening ter plaatse van bouwmarkt

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een beoordeling plaatsgevonden van het akoestisch klimaat ter plaatse van de ingang van de Bouwmarkt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de Milieukwaliteitsmaat L_{den} matig is. De Milieukwaliteitsmaat is met name bestemd voor de beoordeling van het akoestisch klimaat voor een woonomgeving. In deze situatie is sprake van kortdurend verblijf van de bezoekers, dat met name bestaat uit een in pandig verblijf in een bouwmarkt. Op basis van dit gebruik kan gesteld worden dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, ook niet indien de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Vijf Eiken in de beoordeling wordt meegenomen.

Toets goede ruimtelijke ordening ter plaatse van bestaande woningen

Tenslotte heeft een beoordeling plaatsgevonden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het akoestisch klimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat er bij de bestaande woningen sprake is van een toename van maximaal 0,6 dB ten gevolge van het wegverkeer. De maximale geluidbelasting bij die woning aan de Tulpenlaan bedraagt in de toekomstige situatie 65 dB. Daarmee is daar sprake van een slecht woon- en leefklimaat. De geluidbelasting bij de overige woningen is lager of aanzienlijk lager en neemt bij een aantal woningen in de toekomst af. Daar is dan sprake van een tamelijk slecht tot goed woon- en leefklimaat. De bijdrage van de bouwmarkt en de reeds aanwezige geluidzone van industrielawaai is hierin niet significant.

4.3 Bodem

De gronden welke zijn betrokken bij de ontwikkeling van de bouwmarkt en het verlengen van de Meerpaal zijn gelegen binnen de percelen aan de Europaweg 9 (busremise) en de Meerpaal 26 en 28. Voor deze percelen is afzonderlijk onderzoek uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden navolgend beschreven.

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek Europaweg 9

In opdracht van Thema Park B.V. heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie aan de Europaweg 9 te Oosterhout. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennend bodemonderzoek Europaweg 9 te Oosterhout', d.d. 30 januari 2015 met kenmerk 20140402 D01, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

De locatie betreft een busremise en heeft een oppervlakte van circa 8.200 m². De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormde de toen voorgenomen wisseling van huurder van de locatie. Tot eind 2014 is de locatie verhuurd geweest aan Veolia. Vanaf eind 2014/begin 2015 is de locatie verhuurd aan Arriva.

Het verkennend bodemonderzoek had als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de loods is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie in de laag van 0,8 – 1,0 m – mv. aangetoond. Deze verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal afgeperkt tot onder de tussenwaarde. Het betreft een beperkte hoeveelheid matig verontreinigde grond. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is enkel een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.
Derhalve is er geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig in de loods. De locatie betreft sinds 1985 een busstalling. Derhalve is het waarschijnlijk dat de matige verontreiniging na 1987 ontstaan is en dat dit onder de zogenoemde zorgplicht valt van de Wet bodembescherming (artikel 13) en dat deze verontreiniging voor zover redelijkerwijs mogelijk geheel verwijderd dient te worden. Bij de beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten (busremise) wordt er overeenkomstig de vergunning wet milieubeheer een 'eindsituatieonderzoek' uitgevoerd, waarna de noodzakelijke vervolgstappen worden bepaald. Voor zover saneringsmaatregelen aan de orde zijn, daarin begrepen maatregelen m.b.t. de aangetoonde matige olieverontreiniging, worden deze bij beëindiging van de vergunde activiteiten, en dus voorafgaand aan het bouwrijp maken van deze gronden, uitgevoerd;
- Ter plaatse van de volgende deellocaties zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond in de grond of het grondwater:
 - Deellocatie A: Ondergrondse tank, diesel 80.0000 ltr;
 - Deellocatie B: Vulpunt;
 - Deellocatie C, D1, D2, D3, E: Ontluchtingspunt, Dieselpomp 1, ADBlue pomp, Dieselpomp 2, ADBlue tank;
 - Deellocatie F: Tankstraat;
 - Deellocatie G: Wasstraat;
 - Deellocatie H: OBAS;
 - Deellocatie K: Oliekast, Werkplaats en oude werkplaats;
 - Deellocatie L: Verontreiniging ter plaatse van de erfgrans;
 - Deellocatie M: Restverontreiniging ter plaatse van de tankstraat;
 - Deellocatie N: Overig terrein.

- De restverontreiniging met minerale olie direct naast de tankplaats is niet bevestigd. Mogelijk dat onder de tankplaats de restverontreiniging met minerale olie in geringe mate nog aanwezig is;
- Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bedrijfsactiviteiten hebben, behoudens de matige verontreiniging met minerale olie in de loods (deellocatie I), niet geleid tot een negatieve bodembelasting;
- Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is in voldoende mate de eindsituatie/nieuwe nulsituatie van de locatie vastgelegd en voldoet de locatie voor het voorgenomen gebruik op de locatie;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders.

Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de resultaten van het bodemonderzoek de in dit plan beschreven ontwikkelingen niet in de weg staan.

4.3.2 Verkennend bodemonderzoek Meerpaal 26 en 28

Het onderzoeksgebied aan de Meerpaal 26 en 28 heeft een oppervlakte van circa 1.895 m² en beslaat het noordelijk deel van het ontwikkelingsgebied voor de ontwikkeling van de bouwmarkt (Praxis).

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen overdracht van de locatie.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Meerpaal 26/28 te Oosterhout Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', d.d. 25 november 2015, met kenmerk 20100523-03 D01. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Resultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond sporen van puin waargenomen. Voor zover zintuiglijk waarneembaar zijn er bij de indicatieve inspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Daarnaast zijn zowel in de grond als in het grondwater geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Wel wordt opgemerkt dat, indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, rekening gehouden dient te worden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

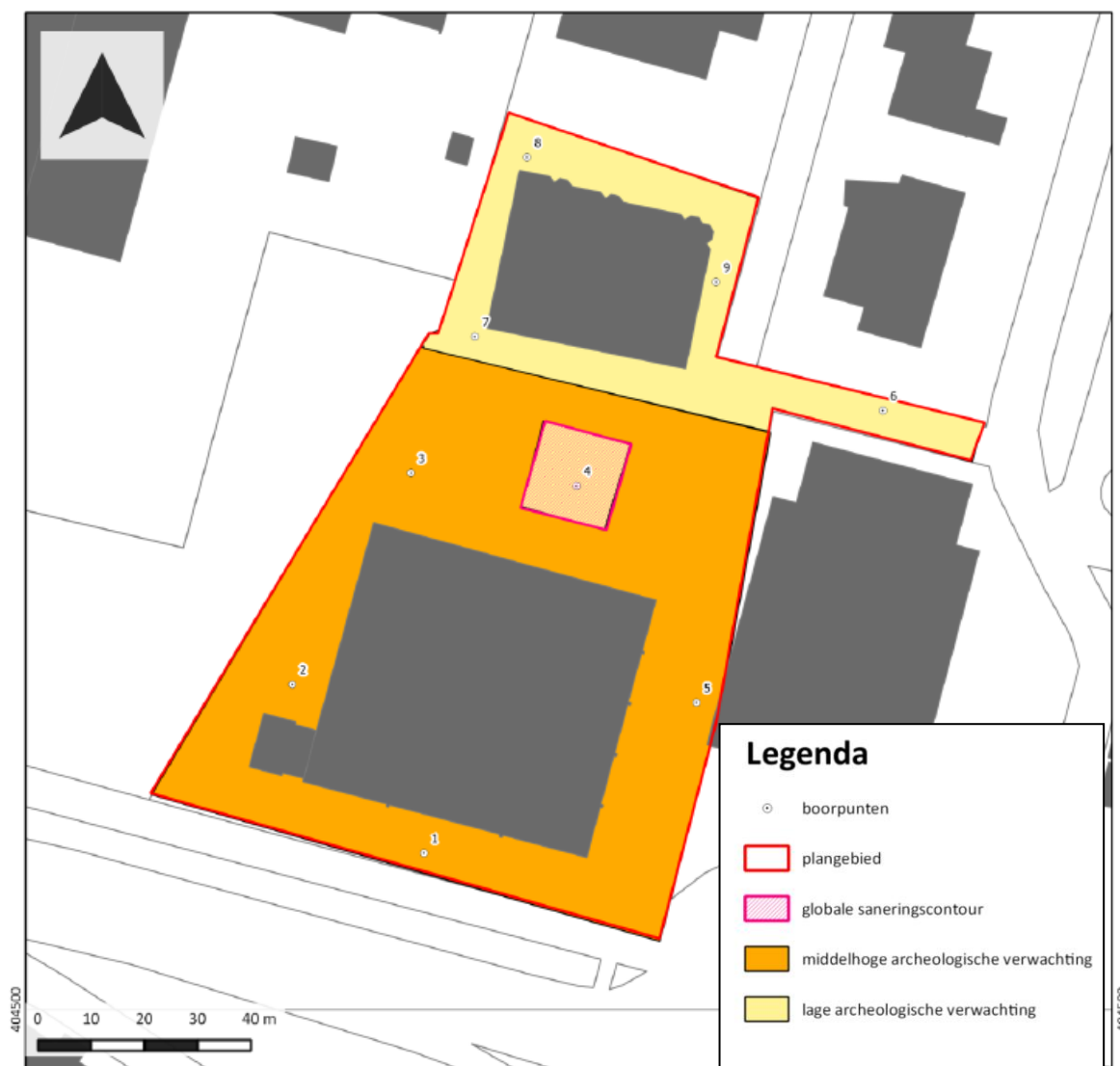
4.4.1 Archeologie

Het bureau Transect heeft in november 2015 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het gedeelte van het plangebied, waar de nieuwbouw van de bouwmarkt is voorzien. Er zijn ter plaatse, in relatie tot de beoogde ontwikkeling, diverse bodemingrepen voorzien. In het gebied is volgens het gemeentelijk archeologisch beleid echter mogelijk sprake van de aanwezigheid van archeologische waarden. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen, archeologisch vooronderzoek nodig is. Het onderzoek van Transect geeft invulling aan die verplichting.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Archeologisch onderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase) Oosterhout-Zuid, Herziening 3, (Bouwmarkt Meerpaal)', d.d. 16 december 2015, met kenmerk (ISSN) 2211-7067, welke als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld, dat een deel van het onderzoeksgebied een middelhoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een relatief gave bodemopbouw en sporen van podzolering c.q. bodemvorming in dit deel van het plangebied. De overige gebiedsdelen hebben een lage archeologische verwachting op grond van de mate van omwerking van de bodem.

De onderstaande afbeelding toont de op basis van het onderzoek toegekende verwachtingswaarden binnen de te ontwikkelen gronden.



In het gebiedsdeel met een middelhoge verwachting moet vanaf een diepte van 50 cm –Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden worden. Deze verwachting is doorvertaald in de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde', zoals opgenomen in de regels van het voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat een aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVO-P). Voor een proefsleuvenonderzoek dient, evenals bij een ander gravend onderzoek, de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Oosterhout dient te worden beoordeeld en goedgekeurd. In de gebieden waar een lage archeologische verwachting geldt worden, als gevolg van een hoge mate van versterking van de bodemopbouw, geen aanvullende archeologische maatregelen aanbevolen. Hier blijft echter gelden, dat op het moment archeologische resten gevonden worden, deze op grond van de Monumentenwet bij het Rijk dienen te worden gemeld.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het gebiedsdeel waar de nieuwbouw is voorzien, maakt deel uit van het agrarisch cultuurlandschap ten zuiden van de historische kern van Oosterhout. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van droge zandgronden, stuifzanden en heidevelden, dat doorkruist wordt door enkele oude wegen. Op de oudst geraadpleegde kaart, de kadastrale Minuut uit 1811-1832, is het gebied onbebouwd en verkaveld. Volgens de bijlage van deze kaart is het begroeid met dennenbomen. In de tweede helft van de 19e eeuw wordt de kavel, waarvan het gebied deel uitmaakt, opgesplitst. Het zuidelijk deel is agrarisch in gebruik genomen; het noordelijk deel blijft bebost. Dit verandert niet in de eerste helft van de 20e eeuw. Wel verdwijnt het bos geleidelijk en wordt dit deel omgevormd tot akker en heideland. De afbeelding toont de topografische kaart uit 1911 waarop het deelgebied rood omkaderd is.



Ten noorden van het deelgebied verschijnt rond de jaren '30 van de vorige eeuw, het Wilhelminakanaal. Langs dit kanaal vestigen zich diverse fabrieken, maar het deelgebied blijft tot in de jaren '80 van de vorige eeuw onbebouwd. Ten oosten van het deelgebied is ook een fabriek gesticht. De huidige bebouwing in het deelgebied verschijnt achtereenvolgens in 1987 (busremise) en 1991 (het pand aan de Meerpaal 28, bagviewer.kadaster.nl). De onderstaande afbeelding toont de topografische kaart uit 1981 waarbij het betrokken deelgebied rood is omkaderd.



Binnen het deelgebied zijn in de huidige situatie geen cultuurhistorische objecten of structuren aanwezig welke een belemmering vormen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit Oosterhout-zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', d.d. 3 december 2015 met kenmerk 20100523-03 D01, welke als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Omdat in dit plan beoogde ontwikkeling buiten de in de 'Regeling NIBM' genoemde categorieën van projecten valt, is het noodzakelijk om het effect van de hier beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving van het plan, te toetsen aan de wettelijke grenswaarden.

Resultaten NO₂-concentraties

In de onderstaande tabel zijn de NO₂-concentraties weergegeven voor de autonome situatie en voor de plansituatie voor het zichtjaar 2026. Tevens is de toename van de concentratie als gevolg van de planontwikkeling vermeld.

NO₂-concentraties in 2026 voor de autonome en plansituatie

Toetsp	Omschrijving	AG [µg/m ³]	Conc. [µg/m ³]			# > uur lim [-]		
			Autonoom	Plan	Toename	Autonoom	Plan	Toename
1	A27 2	17,6	17,6	17,6	0,0	0	0	0
2	Meerstool 1	15,4	16,3	15,7	-0,6	0	0	0
3	Meerstool 2	15,4	16,6	15,7	-0,9	0	0	0
4	Meerstool 3	15,4	16,3	15,7	-0,6	0	0	0
5	Meerstool 4	15,4	16,1	15,8	-0,3	0	0	0
6	Meerstool 5	15,4	15,8	15,9	0,1	0	0	0
7	Meerstool/kanaal	15,4	15,9	16,1	0,2	0	0	0
8	Meerpaal 1	15,4	15,5	15,9	0,4	0	0	0
9	Meerpaal 2	15,4	15,6	16,2	0,6	0	0	0
7131	Europaweg 2	17,6	17,7	17,7	0,0	0	0	0
7137	Europaweg 1	15,4	15,5	15,5	0,0	0	0	0
7195	Beneluxweg 1	17,6	17,6	17,6	0,0	0	0	0
7197	Beneluxweg 2	17,6	17,7	17,7	0,0	0	0	0
7201	A27 1	17,6	17,6	17,6	0,0	0	0	0
7203	Beneluxweg 3	17,6	17,6	17,6	0,0	0	0	0

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij geen van de toetspunten de jaargemiddelde concentratie meer dan 0,60 µg/m³ toeneemt. De toename is minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³) zodat er sprake is van een NIBM situatie voor NO₂. Tevens blijkt dat de concentratie op enkele toetspunten afneemt. Dit betreft punten langs de Meerstoel.

Resultaten PM₁₀-concentraties

In de onderstaande tabel zijn de voor het zichtjaar 2026 de PM₁₀-concentraties weergegeven voor de autonome situatie en voor de plansituatie, alsmede het aantal overschrijdingsdagen. Tevens is de toename van de concentratie als gevolg van de planontwikkeling vermeld.

PM₁₀-concentraties in 2026 voor de autonome en plansituatie

Toetsp	Omschrijving	AG [µg/m³]	Conc. [µg/m³]			# > 24 uur lim [-]		
			Autonoom	Plan	Toename	Autonoom	Plan	Toename
1	A27 2	18,2	18,2	18,2	0,0	6	6	0
2	Meerstool 1	18,3	18,5	18,4	-0,1	6	6	0
3	Meerstool 2	18,4	18,6	18,4	-0,2	6	6	0
4	Meerstool 3	18,3	18,5	18,4	-0,1	6	6	0
5	Meerstool 4	18,3	18,5	18,4	-0,1	6	6	0
6	Meerstool 5	18,3	18,4	18,4	0,0	6	6	0
7	Meerstool/kanaal	18,4	18,5	18,5	0,0	6	6	0
8	Meerpaal 1	18,4	18,4	18,5	0,1	6	6	0
9	Meerpaal 2	18,3	18,4	18,5	0,1	6	6	0
7131	Europaweg 2	18,2	18,3	18,3	0,0	6	6	0
7137	Europaweg 1	18,4	18,4	18,4	0,0	6	6	0
7195	Beneluxweg 1	18,2	18,3	18,3	0,0	6	6	0
7197	Beneluxweg 2	18,2	18,3	18,3	0,0	6	6	0
7201	A27 1	18,2	18,2	18,2	0,0	6	6	0
7203	Beneluxweg 3	18,2	18,3	18,3	0,0	6	6	0

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij geen van de toetspunten de jaargemiddelde concentratie meer dan 0,1 µg/m³ toeneemt. De toename is minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³) zodat er sprake is van een NIBM situatie voor PM₁₀. Tevens blijkt dat op enkele toetspunten de concentratie afneemt. Dit betreft punten langs de Meerstoel.

Uit analyses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat wanneer vanaf 2011 aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, er naar verwachting in 2015 ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} zal worden voldaan. Dit betekent dat wanneer uit het luchtonderzoek blijkt dat zich in de onderzochte zichtjaren geen overschrijdingen van de jaar- en 24-uurgemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ voordoen, op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten aangenomen mag worden dat in het onderzoeksgebied geen overschrijdingen zullen optreden van de jaargemiddelde concentratie grenswaarde voor PM_{2,5} vanaf 2015. PM_{2,5} is derhalve in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Ten aanzien van de rekenresultaten is het noodzakelijk op te merken dat de verkeersgegevens zijn gebaseerd op het verkeersmodel uit 2015. Op basis van dit verkeersmodel wordt uitgegaan van een hogere autonome verkeersstroom dan bij het nieuwe verkeersmodel van 2016. Desondanks wordt ook op basis van deze verkeersgegevens geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht.

4.6 Water

In het kader van de voorliggende bestemmingsplanwijziging is door AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Watertoets Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', met kenmerk 20100523-03 D03, d.d. 22 maart 2016. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het terrein waar de ontwikkeling betrekking op heeft, in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard is. Als gevolg van de hier beoogde ontwikkeling zal het terrein nagenoeg volledig verhard blijven, waardoor er geen sprake is van een verhardingstoename.

Waterbezwaar en beleidskaders

Doordat er geen sprake is van een verhardingstoename is er geen verplichting tot de aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap. Op basis van het gemeentelijk beleid moet bij nieuwbouw het af te voeren schoon regenwater van het verhard oppervlak in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater binnen een afstand van 300 meter. Het Wilhelminakanaal is gelegen binnen 300 m van het plangebied, waardoor er direct geloosd mag worden op het oppervlaktewater en er geen sprake is van een retentieopgave.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige regenwaterriolering hiervoor is aangelegd. In de Meerpaal ligt een RWA-riool welke afwatert richting het Wilhelminakanaal. Het regenwater van het dak en het regenwater van de terreinverharding van de nieuwe bouwmarkt dient te worden aangesloten op putnummer 6695 of putnummer 6696, welke onderdeel uitmaken van het RWA-riool in de Meerpaal.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat er in de huidige situatie 4,90 m³ vuilwater per werkdag wordt "geproduceerd". Daarnaast is er op het Arriva-terrein een wasstraat voor de bussen aanwezig welke in de nieuwe situatie komt te vervallen. In de toekomstige situatie zal er per dag 6,05 m³ vuilwater binnen het plangebied worden "geproduceerd".

Op basis van het voorgaande blijkt dat de vuilwaterproductie iets toeneemt. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de vuilwaterproductie vanuit de huidige (te vervallen) wasstraat. Daardoor zal de vuilwaterproductie in de toekomstige situatie naar alle waarschijnlijkheid gelijk blijven of zelfs iets afnemen.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het vuilwaterriool (DWA) in de Meerpaal. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Oosterhout te worden uitgevoerd.

Afstemming waterschap

In het kader van het vooroverleg is door het waterschap reeds ingestemd met watertoets versie D01. Nadien is de watertoets echter aangepast (versie D02 & D03). Deze aanpassingen hebben evenwel niet geleid tot een ander systeem.

4.7 Flora en fauna

In opdracht van Thema Park B.V. is door AGEL adviseurs een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)', d.d. 4 november 2015 met kenmerk 20100523-03 D01, welke als separate bijlage aan het voorliggend plan is toegevoegd.

Doel van de quickscan Flora- en faunawetgeving is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt bekeken of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 8,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, soort ruimtelijke ingreep en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Zoete plas (N04.02)' gelegen ten noorden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult (en gezien het toekomstige gebruik) zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat-)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat-)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren of nesten van de eekhoorn waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht. Een deel van de bebouwing binnen het plangebied zal met de voorgenomen planontwikkeling worden gesloopt. Het betreft twee bedrijfsloodsen, welke zijn opgetrokken uit geïsoleerde wandpanelen. Hierdoor is er in de te slopen bebouwing geen sprake van een spouw. De daken betreffen platte daken en zijn bedekt met dakleer. Tevens worden de bestaande prefab fietsenstalling, een kantoorunit en tank verwijderd. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied biedt geen mogelijke winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen door het ontbreken van luiken, gevelbekleding of andere dak- en of muurlagen. Het aantasten van gebouwbewonende vleermuizen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er enkele berken, esdoorns en een fijnspar worden gerooid. Als gevolg van de nieuwe aansluiting op de Europaweg wordt de huidige aansluiting enkele meters in westelijke richting opgeschoven. Door dit opschuiven dienen maximaal één tot twee zomereiken te worden gekapt langs de Europaweg. De bomen, met uitzondering van de zomereiken, zijn te klein van omvang voor geschikte holtes voor vleermuizen en het ontbreekt aan loszittende schors. De bomen konden tijdens het veldbezoek goed worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes, doordat het blad al grotendeels was gevallen. Holtes zijn niet aangetroffen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in de te rooien bomen is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. De te rooien bomen in het plangebied hebben niet de functie als vliegroute en foerageergebied gezien de positionering, omvang en directe omgeving.

De bomen langs de Europaweg maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Oosterhout en dienen waarschijnlijk als vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen. Door de nieuwe aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg zullen maximaal één tot twee bomen gekapt worden langs de Europaweg. Het verlies van een enkele boom of vegetatie doet geen directe afbreuk aan de functionaliteit van de vliegroute.

De huidige onderbreking in de bomenrij ten behoeve van de verkeerstructuur bedraagt circa 41 meter. Door de onderbreking van 41 meter in de bomenrij in westelijke richting te laten opschuiven en te herstellen, zijn er geen negatieve effecten voor vleermuizen te verwachten. Om te zorgen dat de onderbreking in de bomenrij niet vergroot wordt, worden bij de realisatie van de nieuwe aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg, nieuwe bomen aangeplant.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en met half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het aanwezig groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen.

Het plangebied biedt weinig potentie (ligging binnen bedrijventerrein en bebouwde kom) om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels, welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. De functie van het plangebied voor roofvogels wijzigt met de bestemmingsplanwijziging niet. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de wijdere omgeving, zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

De daken van de twee bedrijfsloodsen en kantoorunits zijn bedekt met dakleer en de overige bebouwing kent eveneens een andere dakbedekking dan dakpannen. Tevens zijn er tijdens het veldbezoek geen huismussen, gierzwaluwen of sporen van deze vogels waargenomen. Ook gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) kunnen worden uitgesloten in de te slopen bebouwing door de afwezigheid van geschikte holtes. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is tevens uitgesloten.

Amfibieën

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet, waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt geen oppervlakte water gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het groen in het plangebied kent een relatief hoge betredingsfrequentie. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik, en de directe omgeving, is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. Binnen het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorliggend plan.

4.8 Stikstofdepositie

De juridische bescherming van de Nederlandse natuur is in hoofdlijn geregeld via twee sporen; de soortenbescherming, welke landelijk is geregeld in de Flora- en faunawet, en de gebiedenbescherming, waarbinnen de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nb-wet) een rol speelt.

De Nb-wet is in oktober 2005 in werking getreden. De Nb-wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (gebieden die op grond van de Vogelrichtlijn 1979 en de Habitatrichtlijn 1992 zijn/worden aangewezen);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van EL&I aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Een belangrijk deel van deze wetgeving geeft uitvoering aan het Europese recht. Daarbij gaat het om de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn worden in de EU waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk moeten vormen, Natura 2000 genaamd. De Nederlandse overheid heeft om de belangrijkste natuurgebieden te beschermen de Natuurbeschermingswet ingevoerd. Natura 2000-gebieden bestaan uit een aanwijzing als Vogelrichtlijngebied en/of een aanmelding als Habitatrichtlijngebied.

Stikstof

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Het gaat hier om verbindingen van het chemische element stikstof (N) die een verzurende of vermestende werking hebben. Er zijn vele vormen van verbindingen mogelijk, maar de belangrijkste zijn stikstofoxiden: nitriet (NO₂), nitraat (NO₃) (en deze samen: NO_x) en ammoniak (NH₃) en hieruit voortkomend ammonium (NH₄). Stikstofdioxiden ontstaan bij verbranding van fossiele brandstoffen. Emissie van ammoniak vindt in hoofdzaak plaats bij veehouderijen maar ook bij toepassing van katalysatoren in motorvoertuigen. Stikstof wordt hier gebruikt als verzamelnaam om al deze stoffen aan te duiden. In het overgrote deel van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen en is sprake van een fors overbelaste situatie.

Beoordeling

Het dichtbij zijnde natura 2000-gebied is gelegen op ca 5 kilometer van de voorgenomen planontwikkeling. Het betreft Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos', met de status Habitatrichtlijngebied.

Gezien de tussenliggende afstand en functies (o.a. Rijksweg A27), de minimale omvang van de planontwikkeling en de voorgenomen ingreep (o.a. sluiting busremise) is de verwachting dat de stikstofdepositie (bruto planeffect als gevolg van de gewijzigde verkeersgeneratie) op de Natura 2000-gebieden gelijk aan of kleiner dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j is.

Conform het Programma Aanpak Stikstof (PAS) kan aldus worden vastgesteld dat de planontwikkeling de natuurlijke kenmerken van de nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet aantast.

4.9 Externe veiligheid

Rijksbeleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft, en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen overlijdt aan een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de FN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht verankerd. In het Bevi is de verantwoordingsplicht opgenomen in artikel 12 en 13. In het Bevt wordt in artikel 7, 8 en 9 ingegaan op de verantwoordingsplicht. Het Bevb gaat in artikel 12 in op de verantwoordingsplicht. De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico is een hulpmiddel om de verantwoordingsplicht in te vullen wat betreft groepsrisico.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van

een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

Onderzoek en verantwoording

In overeenstemming met de geldende wet en regelgeving heeft een beoordeling van het aspect externe veiligheid plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de adviesmemo 'Beoordeling externe veiligheid en verantwoording groepsrisico', d.d. 31 maart 2016, welke als separate bijlage aan de voorliggende toelichting is toegevoegd.

Een bouwmarkt met een omvang van 4.200 m² wordt aangemerkt als een kwetsbaar object als bedoeld in het Bevi. Daarnaast blijkt op basis van inventarisatie dat in de omgeving van het plangebied zich verschillende risicobronnen bevinden, te weten:

- Een LPG-tankstation aan de Europaweg 15a;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 en het Wilhelminakanaal;
- Diverse inrichtingen op het bedrijventerrein "Vijf Eiken";
- Een hogedruk aardgasleiding met kenmerk Z-522 ten oosten van het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van een LPG-tankstation en de A27. Geen van de PR 10⁻⁶ contouren reikt tot in het plangebied, waardoor er, gezien vanuit het plaatsgebonden risico, geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan.

Voor het LPG-tankstation en de A27 is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarbij voor het LPG-tankstation een berekening van het groepsrisico heeft plaatsgevonden.

Om de waarde van het groepsrisico te beperken, is ervoor gekozen om in dit bestemmingsplan, het op grond van het vigerende plan mogelijk te realiseren aantal bouwlagen op de locatie van de bestaande bouwmarkt (Karwei) aan de Meerstoel, te beperken tot twee. In het bestemmingsplan is daarom het aantal van maximaal 2 bouwlagen juridisch-planologisch verankerd. Per saldo is er sprake van een afname van het groepsrisico als gevolg van de planvorming van 30,54 x OW (oriëntatiewaarde) in de bestaande situatie, tot 25,41 x OW in de nieuwe situatie.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen bijzondere maatregelen bij de bouwmarkt moeten worden genomen. Tevens is de bestaande PR-contour van 110 m in het plangebied verwijderd. Door de verandering wordt het bestaande Lpg-tankstation niet extra belemmerd.

Gelet op het onderzoeksrapport kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke vereisten, het groepsrisico iets afneemt en het veiligheidsniveau, gelet op de bestaande situatie en de economische belangen van de ontwikkeling, aanvaardbaar is.

4.10 Bedrijven en milieuzoneringen

Inleiding

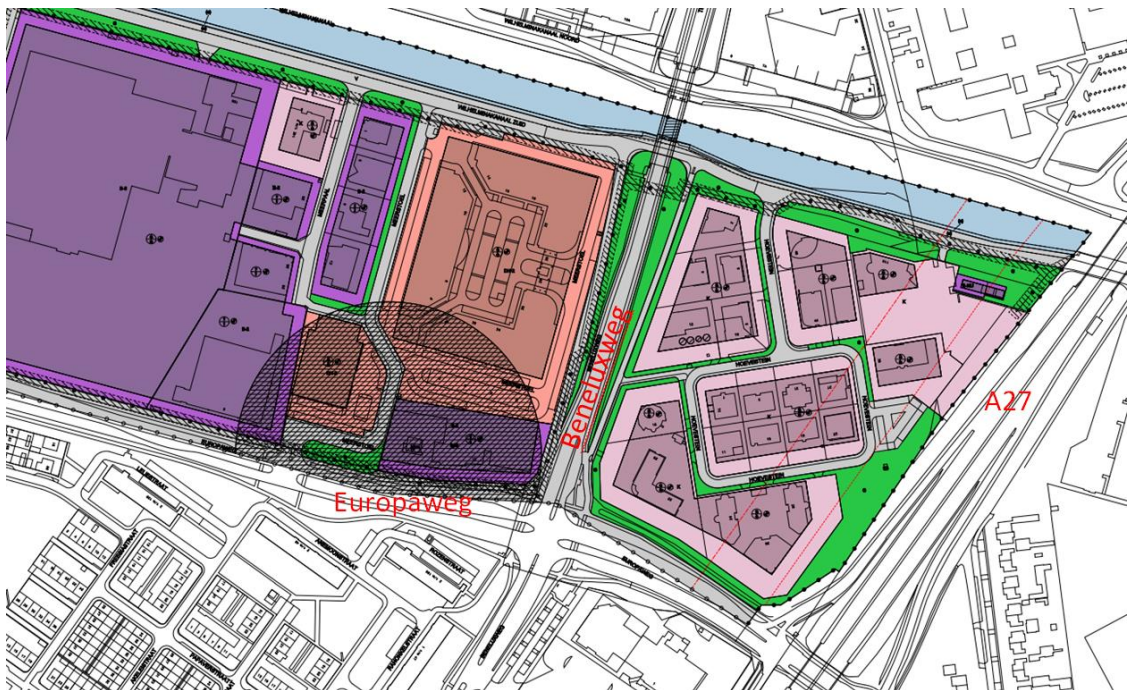
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies enerzijds, en het wonen anderzijds, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied', of van 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Bij een 'gemengd gebied' is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen, of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd' gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid inzicht in de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Onderzoek

De omgeving van het plangebied kent een sterke functiemenging tussen wonen, detailhandel, kantoren en bedrijven. Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan, waarvan in de navolgende figuur een uitsnede is weergegeven. Verder is het gebied gelegen nabij de hoofdinfrastructuur, te weten de A27 en de hoofdontsluitingswegen Europaweg en Beneluxweg. Omdat er aldus sprake is van een verhoogde milieubelasting ten opzichte van een rustige woonwijk, dient het gebied te worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en is een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap aanvaardbaar.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe bouwmarkt mogelijk gemaakt. Kortweg wordt voor die bouwlocatie een bestemming 'Detailhandel' opgenomen, welke van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Bepaald dient te worden of door de bestemmingswijziging het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt aangetast.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- een bouwmarkt;
- een afhaalpunt;
- ondergeschikte horeca;
- ondergeschikte dienstverlening.

Deze functies kunnen op basis van de VNG-brochure worden gerekend tot milieucategorie 1 en 2. Derhalve maakt het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 mogelijk op deze gronden. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gemengd gebied.

Ten zuiden van de Europaweg bevinden zich de dichtstbijzijnde woningen (appartementen). De kortste afstand, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Detailhandel' tot de gevel van de woningen, bedraagt circa 45 meter. Aan de (gereduceerde) richtafstand van 10 meter wordt derhalve ruimschoots voldaan. Ter overvloede kan worden opgemerkt dat, ook

wanneer wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarvoor een richtafstand wordt gehanteerd van 30 meter, wordt voldaan aan de richtafstanden op basis van de VNG-brochure.

Volledigheidshalve is de invloed van het dichtslaan van portieren op het parkeerterrein van de bouwmarkt meegenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeer. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het effect van activiteiten op het terrein van de toekomstige Praxis niet significant is. Het grootste effect wordt veroorzaakt door de fysieke wijziging van de weg (verplaatsing van de kruising in westelijke richting) en de toename van het verkeer.

Conclusie

Aan de richtafstand wordt voldaan. De bestemmingswijziging voor de nieuwbouwlocatie van de Praxis heeft derhalve geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

4.11 MER-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De onderhavige ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze ontwikkeling gerekend kan worden tot een stedelijk ontwikkelingsproject. Van een stedelijk ontwikkelingsproject is sprake als het plan:

1. bestaat uit een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer.

Van een dergelijke grootschalige ontwikkeling is echter geen sprake. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (in bebouwd gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de

onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan heeft daarnaast geen significante invloed op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden.

Voor het bestemmingsplanplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen.

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

4.13 Kabels en leidingen

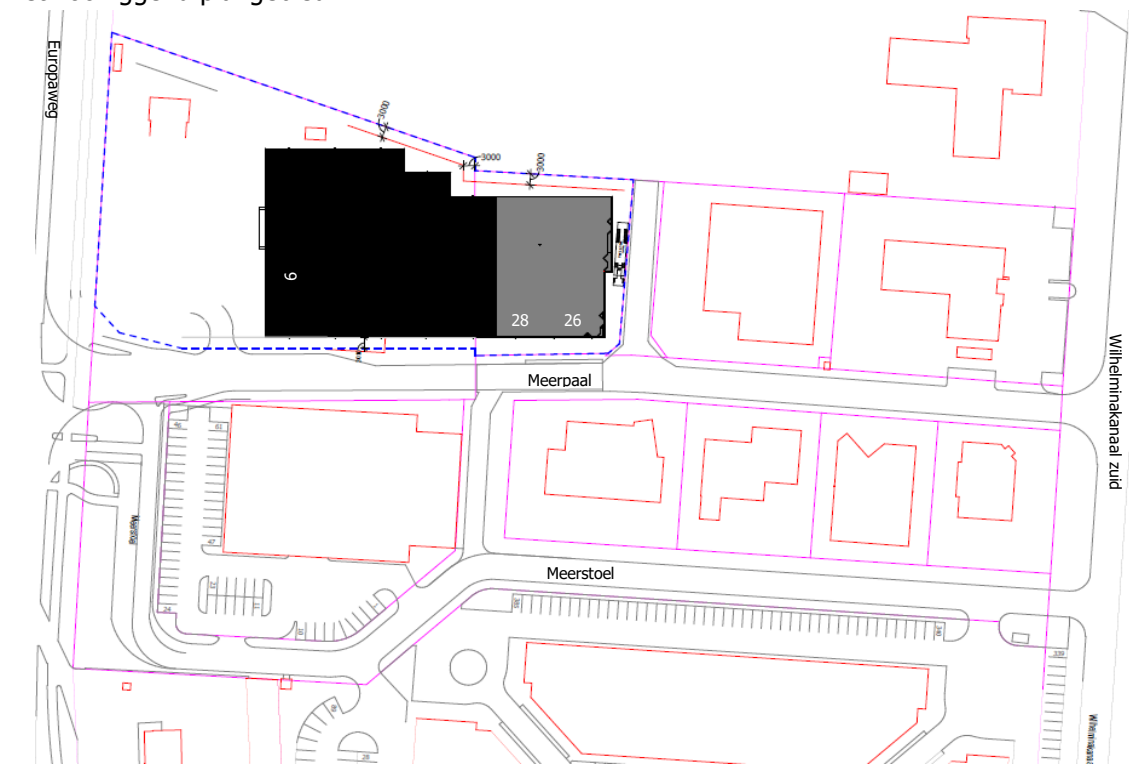
Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1 Planbeschrijving

Het voorliggend bestemmingsplan beoogt de realisatie mogelijk te maken van een bouwmarkt op de locatie die gevormd wordt door de percelen Europaweg 9 (de huidige busremise van Arriva) en Meerpaal 26 en 28 te Oosterhout, alsmede de herziening van de verkeersstructuur ter plaatse. Het gaat hierbij om de bouw van een Praxis-bouwmarkt, die vanuit de Esdoornlaan - waar deze nu gevestigd is - wordt verplaatst naar de Meerpaal en in enige mate wordt vergroot. Doel van de herziening van de verkeersstructuur is het oplossen van de problematiek van de verkeersdoorstroming en -veiligheid op de Meerstoel, ter hoogte van de aansluiting op de Europaweg, en het realiseren van een toekomstbestendige verkeersstructuur voor de verschillende functies aan de Meerpaal en de Meerstoel (kantoren- annex kleinschalig bedrijvencluster aan de Meerpaal en het Detailhandelscluster aan de Meerstoel).

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de bestaande inrichting van het betrokken terrein gewijzigd. Aan de oostzijde van de huidige bebouwing wordt de ontsluitingsweg Meerpaal doorgetrokken tot aan de Europaweg (in de huidige situatie voorziet de Meerpaal enkel in de ontsluiting van de daaraan gelegen percelen binnen het 'kantorencluster Meerpaal'). Als gevolg van de verlenging van de Meerpaal tot aan de Europaweg, zal de huidige aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg komen te vervallen. De Meerstoel zal hier niet langer aansluiten op de Europaweg, maar zal, zuidelijk van de vestiging van de Karwei-bouwmarkt, gaan aansluiten op het verlengde deel van de Meerpaal. Tenslotte voorziet het voorliggend plan in de verbreding van de verkeersbestemming van de Meerpaal direct ten noorden van de huidige Karwei-vestiging, teneinde hier de realisatie van extra parkeerplaatsen (op termijn) mogelijk te maken. In de navolgende paragrafen worden de planonderdelen nader toegelicht. De onderstaande afbeelding toont de beoogde verkeersstructuur en bebouwing ter hoogte van het voorliggend plangebied.



5.2 Ontwikkeling Bouwmarkt

5.2.1 *Bebouwing*

Omdat de ontwikkelingslocatie voor de bouwmarktvestiging is gelegen op een 'zichtlocatie' aan de Europaweg, ter plaatse van de toerit tot het detailhandelscluster aan de Meerstoel en de kantoren aan de Meerpaal, vormt de hier beoogde bebouwing een nieuw oriëntatiepunt ter hoogte deze entree.

De bebouwing wordt, gezien vanaf de Europaweg, enigszins terug gelegen op het kavel gepositioneerd en op de Europaweg georiënteerd. De bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bouwmarkt zal maximaal 8,5 meter bedragen en worden voorzien van een plat dak. De entree tot de bouwmarkt is, in overeenstemming met de oriëntatie van het gebouw, gesitueerd in de zuidgevel en is hiermee direct gelegen aan het parkeerterrein. De onbebouwde ruimte aan de voorzijde van de bebouwing (zijde Europaweg), wordt namelijk aangewend voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van deze bouwmarktvestiging.

5.2.2 *Ontsluiting bouwmarkt*

Hoewel de bouwmarkt op de Europaweg is georiënteerd, is deze niet direct van deze hoofdontsluitingsweg bereikbaar. Dit om het aantal aansluitingen op deze weg te beperken en aldus de doorstroming niet te belemmeren.

De bouwmarkt wordt voor bezoekers ontsloten middels een inrit vanaf het nieuwe deel van de Meerpaal. De afbeelding onder paragraaf 5.2.4 geeft een indicatieve weergave van de toekomstige inrichting van het terrein waarbij de opstelplaatsen voor personenauto's en vrachtwagens (laden en lossen: L&L) zijn weergegeven.

5.2.3 *Bevoorrading*

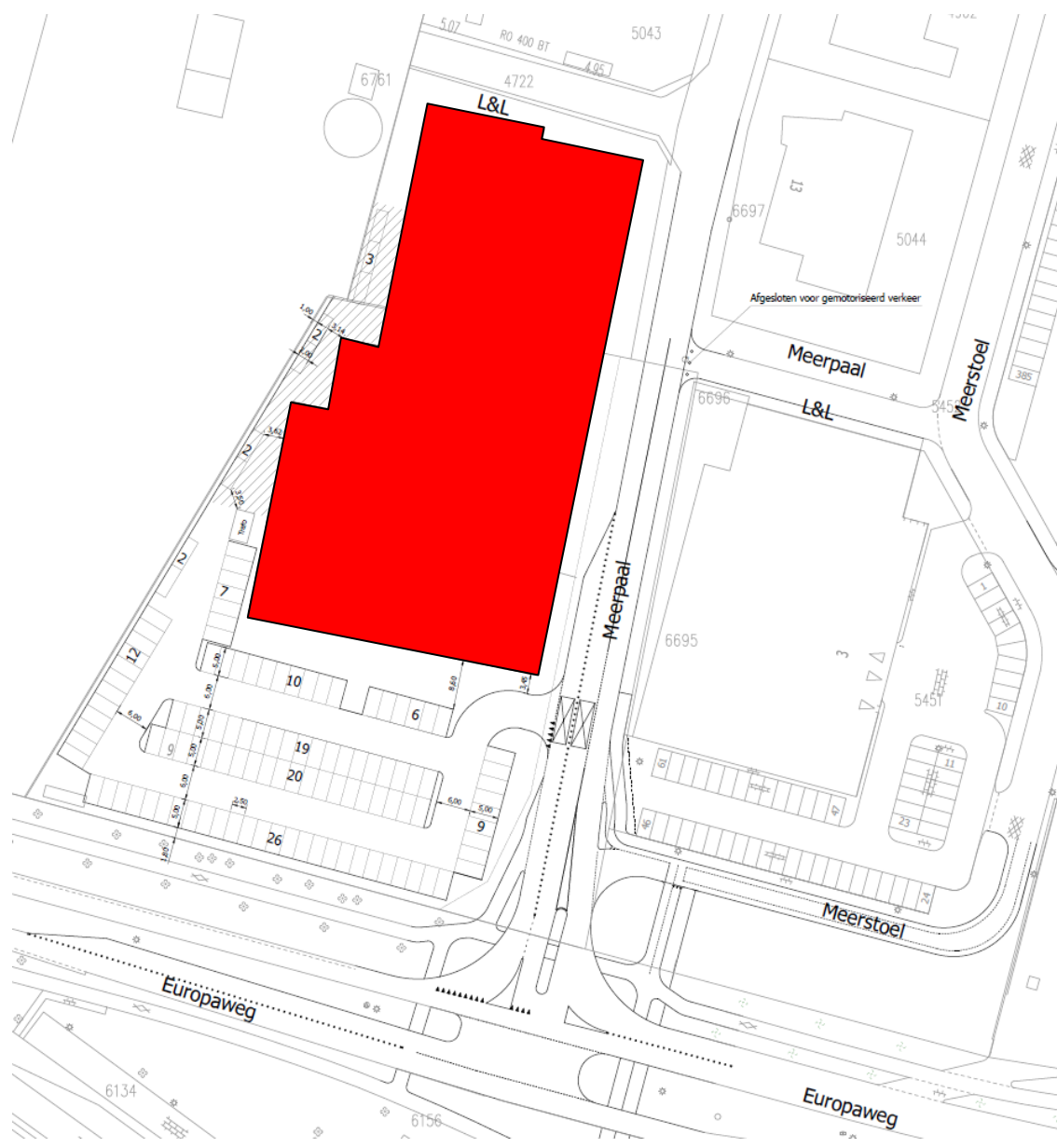
De bevoorrading van de bouwmarkt vindt plaats aan de achterzijde (noordzijde) van het hoofdgebouw. Hier is in de huidige situatie reeds een korte zijstraat van de Meerpaal aanwezig. Via deze zijstraat is het terrein van de bouwmarkt toegankelijk. Op het eigen terrein van de bouwmarkt wordt voorzien in voldoende opstelruimte voor vrachtwagens ten behoeve van het laden en het lossen van goederen.

5.2.4 Parkeren

De in-/uitrit van de bouwmarkt is gelegen aan (het nieuwe deel van) de Meerpaal. Via deze in-/uitrit is het parkeerterrein voor bezoekers, aan de voorzijde van de bouwmarkt toegankelijk. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie dienen voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden gerealiseerd, zoals beschreven in paragraaf 4.1. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm dient hierbij een parkeernorm van 2,7 per 100 m² b.v.o te worden toegepast.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een bouwmarkt met een oppervlak van 4.200 m² bvo. Hieruit volgt dat het bouwplan, uitgaande van die omvang, dient te voorzien in tenminste (2,7 x 42 =) 114 parkeerplaatsen op het eigenterrein.

De onderstaande afbeelding toont de indicatieve inrichting van het parkeerterrein bij de nieuwe bouwmarkt. Hieruit blijkt dat voorzien kan worden in de realisatie van tenminste 118 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm.



5.3 Meerstoel 3 bestaande bouwmarkt (Karwei)

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven voorziet het voorliggend bestemmingsplan in de conservering van de vigerende bestemming ter hoogte van de reeds bestaande bouwmarkt aan de Meerstoel 3. Deze bebouwing en functie blijft ongewijzigd, zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet immers enkel in het terugdringen van het toegestane aantal bouwlagen van 3 naar 2. In de huidige situatie zijn voor een deel van de bestaande bebouwing reeds twee bouwlagen aanwezig. Het overgrote deel van de bebouwing bestaat hier echter uit één bouwlaag. Het bestemmingsplan ziet hiermee dus enkel toe op een theoretische beperking van het aantal bouwlagen. Buiten deze wijziging wordt het geldend planologisch regime gehandhaafd.

De aanleiding voor het wijzigen van het maximum aantal bouwlagen ter plaatse, is gelegen in het terugdringen van het groepsrisico, zoals verwoord in paragraaf 4.8 van de voorliggende toelichting.

Het voorliggend bestemmingsplan ziet voor dit deel van het plangebied aldus hoofdzakelijk toe op de conservering van de bestaande situatie en rechten. Een nadere beschrijving wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



5.4 Herziening verkeersstructuur

5.4.1 Bestaande situatie

De Meerstoel sluit in het zuiden aan op de Europaweg en in het noorden op het Wilhelminakanaal Zuid. Deze weg voorziet voornamelijk in de ontsluiting van het verkeer naar en van de woonboulevard. Daarnaast maakt verkeer van en naar het kantorenpark Hoevestein en het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein Vijf Eiken gebruik van deze route. Het snelheidsregime is 50 km/uur.

De Meerstoel wordt gemengd gebruikt door motorvoertuigen (auto's en vrachtauto's) en fietsers, waarbij het aandeel fietsers gering is.

De Meerpaal vormt in de huidige situatie een secundaire lus op de Meerstoel en het Wilhelminakanaal Zuid en heeft hoofdzakelijk een erftoegangsfunctie ten behoeve van de aan deze weg gelegen bedrijven. Het snelheidsregime is hier eveneens 50 km/uur.

De rijbaan van de Meerpaal wordt gemengd gebruikt door motorvoertuigen (auto's en vrachtauto's) en fietsers. Ook hier is het aandeel fietsers gering.

De onderstaande afbeelding toont de huidige verkeersstructuur ter hoogte van het plangebied.



5.4.2 Verkeersstructuur Meerpaal Meerstoel

Op basis van de voorliggende plannen wordt de Meerpaal verlengd tot aan de Europaweg waar de aansluiting, middels het inrichten van een nieuwe T-splitsing, wordt vormgegeven. Als gevolg hiervan komt de huidige (zuidelijke) aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg te vervallen. Vervolgens zal het zuidelijke deel van de Meerstoel worden verbonden met het verlengde deel van de Meerpaal.

De onderstaande afbeelding toont de toekomstige verkeersstructuur.



Meerstoel

De Meerstoel vormt in de nieuwe situatie een secundaire ontsluitingslus en voorziet in de ontsluiting van de verschillende bedrijven behorende tot de woonboulevard.

De zuidelijke (nieuwe) aansluiting van de Meerstoel op de Meerpaal is uitsluitend toegankelijk voor personenauto's en fietsers. Daarnaast betreft het hier een eenrichtingsverkeerssituatie voor personenauto's zodat hier geen autoverkeer vanuit de Meerstoel op de Meerpaal kan komen. Hiermee wordt de verkeersdruk beperkt, alsmede het kruisen van verkeersstromen nabij de aansluiting op de Europaweg voorkomen, teneinde opstoppingen te voorkomen.

Vanuit het Wilhelminakanaal Zuid kunnen vrachtauto's de Meerstoel in- en uitrijden ten behoeve van het laden het lossen van de woonboulevard. Personenauto's kunnen via de Meerstoel alleen richting het Wilhelminakanaal Zuid het terrein van de woonboulevard verlaten. Vanaf het Wilhelminakanaal Zuid kunnen personenauto's eveneens via de Meerstoel inrijden naar de woonboulevard. Ook voor langzaam verkeer is in de Meerstoel richting het Wilhelminakanaal-Zuid sprake van tweerichtingenverkeer.

Meerpaal

Op de Meerpaal geldt 'tweerichtingverkeer' voor vracht- en personenauto's en voor langzaam verkeer. Door het verlengen van de Meerpaal tot aan de Europaweg zal de Meerpaal de doorgaande verkeersfunctie van de Meerstoel overnemen (de directe aansluiting van de Meerstoel op de Europaweg vervalt).

Doordat de Meerstoel aan de zuidzijde niet toegankelijk is voor vrachtvervoer zal vrachtverkeer van en naar de woonboulevard gebruik maken van de Meerpaal en de toegang van de woonboulevard vanaf het Wilhelminakanaal Zuid. Ook verkeer ten behoeve van het kantorenpark Hoevenstein en het bedrijventerrein 'Vijf Eiken' kan gebruik gaan maken van de Meerpaal.

Langzaam verkeer

Voor fietsers zijn de Meerpaal en de Meerstoel in beide richtingen toegankelijk. Daarnaast wordt de woonboulevard beter toegankelijk gemaakt voor voetgangers door de realisatie van een voetgangersoversteekplaats ter plaatse van de nieuwe T-splitsing aan de Europaweg. Daarnaast wordt dit voetpad doorgetrokken tot aan het parkeerterrein van de bestaande bouwmarkt. Ter hoogte van deze parkeerplaats wordt het trottoir opnieuw ingericht om dit beter geschikt te maken voor voetgangers en invaliden.

Verbindingsweg ten noorden van bouwmarkt Karwei

De verbindingsweg tussen de Meerpaal en de Meerstoel wordt aan de zijde van de Meerpaal dichtgezet voor autoverkeer, middels het plaatsen van (uitneembare) palen in de weg. In voorkomende situaties kan deze weg aldus zo nodig als calamiteitenontsluiting worden ingezet. Daarnaast voorziet het voorliggend bestemmingsplan in de verbreding van de hier geldende verkeersbestemming. Op deze wijze wordt de (eventuele) realisatie van parkeerplaatsen aan deze weg (op termijn) mogelijk gemaakt.

5.4.1 Nieuwe aansluiting Meerpaal en Europaweg

De te verlengen Meerpaal wordt aangesloten op de Europaweg. De aansluiting wordt ingericht als een T-splitsing met een voorrangsregeling voor het verkeer op de Europaweg (doorgaande route). De Europaweg is een ontsluitingsweg met gescheiden rijstroken (2x1) die wordt gebruikt door motorvoertuigen (auto's en vrachtauto's). De bestaande uitvoegstroken van de Europaweg worden ingepast in de nieuwe aansluiting, zodat het doorgaande verkeer niet wordt gehinderd door het afslaand verkeer. De aansluiting van de Meerpaal op de Europaweg wordt gerealiseerd middels een rechtsaf- en linksaf strook.

Fietsers

Voor de fietsers wordt langs de Europaweg aan beide zijden al voorzien in vrijliggende fietspaden. De vrijliggende fietsoversteekplaatsen ter plaatse van de te vervallen aansluiting met de Meerstoel, worden verschoven en ingepast in de nieuwe aansluiting met de Meerpaal.

Voetgangers

Daarnaast wordt, ten behoeve van het voetgangersverkeer vanuit de wijk Oosterheide, langs de oostelijke fietsoversteek een voetgangersoversteekplaats gerealiseerd. Deze oversteekplaats sluit aan op de voetgangersvoorziening richting de woonboulevard en de bedrijven aan de Meerpaal.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Oosterhout. De systematiek van de regels sluit aan bij de systematiek van de gemeentelijke 'standaard' regels welke is gebaseerd op het SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn in algemene zin bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' een bouwmarkt toegestaan met ondergeschikte horeca en ondergeschikte dienstverlening. Verder is in de bouwregels vastgelegd dat gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Tenslotte is bepaald dat het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) niet meer mag bedragen dan 4.200 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter. Van deze hoogten kan eventueel, indien aan de daarbij gestelde voorwaarden wordt voldaan, met vergunning van burgemeester en wethouders, worden afgeweken.

Artikel 4 Detailhandel - 2

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor grootschalige detailhandel, aan grootschalige detailhandel ondergeschikte horeca en aan grootschalige detailhandel ondergeschikte dienstverlening. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale hoogte en het maximum aantal bouwlagen op de verbeelding aangegeven.

Artikel 5 Verkeer

Ingevolge de regels van dit bestemmingsplan geldt, dat de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd zijn voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en algemene voorzieningen als kunstobjecten, kunstwerken en dergelijke. Verder is bepaald, dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Bestaande gebouwen mogen in de huidige vorm en situering worden gehandhaafd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten, en dergelijke niet meer mag bedragen dan 15 meter.

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 6 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 ver- of nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot en de bouw of uitbreiding van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt.

Van deze regel kan worden afgeweken, indien op basis van een onderzoek is gebleken dat het oprichten van een gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de aanwezige archeologische waarden.

Een onderzoek is niet vereist voor werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen van de gronden dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief d.d. 18 februari 2016 een positief wateradvies afgegeven, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 9 maart 2016 medegedeeld dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 4 februari 2016 tot en met 3 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

7.1.2 Zienswijzen

De gemeenteraad van Oosterhout heeft op 19 januari 2016 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling (art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening) toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (deelactiviteiten vellen van bomen en bouwen) voor de vestiging van de bouwmarkt Praxis aan de Meerpaal. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)' en het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning hebben met ingang van 29 april 2016 tot en met 9 juni 2016 ter inzage gelegen.

Er zijn acht zienswijzen ingediend tegen het ontwerp- bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan', welke als bijlage 1 aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Een en ander is nader omschreven in de betreffende bijlage.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan hoeft door de gemeente Oosterhout geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Oosterhout heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het plan vormt voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

BIJLAGE 1

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "OOSTERHOUT-ZUID, HERZIENING 3
(BOUWMARKT MEERPAAL)"



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN
“OOSTERHOUT-ZUID, HERZIENING 3 (BOUWMARKT MEERPAAL)”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Inspraak	2
2.2 Vooroverleg	2
2.3 Vaststellingsprocedure	2
2.4 Vervolgprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
3.1. Inleiding	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen	3
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3.3.1. Zienswijze Schoonmaakned	4
3.3.2. Zienswijze bewoners Esdoornlaan	5
3.3.3. Zienswijze J.A.M. van den Nieuwenhuizen	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	9
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	9
Bijlage 1: Reacties vooroverleg	10

1.Aanleiding

Door Thema Park BV is, ter verkrijging van gemeentelijke medewerking, een initiatiefplan ingediend voor de ontwikkeling van een (Praxis-)bouwmarkt aan de Meerpaal te Oosterhout. Het realiseren van genoemd initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid”. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 4 februari 2016 tot en met 3 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

2.2 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De genoemde reacties zijn als bijlage 1 aan de onderhavige nota toegevoegd.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 29 april 2016 tot en met 9 juni 2016 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben 8 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel zijn, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid of beleid van het waterschap. Het waterschap Brabantse Delta heeft gereageerd bij brief van 1 juni 2016. Daarin wordt gesteld dat in bijlage 9 van de toelichting wordt verwezen naar het waterbeheersplan 2010-2015. Inmiddels is hiervoor het waterbeheerplan 2016-2021 in de plaats gekomen. Verzocht wordt hier naar te verwijzen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen, geeft men een positief wateradvies.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling

van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)" dient dus plaats te vinden voor 1 september 2016. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

2.4 Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)" is door 8 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

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

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	Adres	Ontvangen op
1	Schoonmaakned	Esdoornlaan 32a, Oosterhout	1-6-2016
2	Dhr. en mevr. van de Pitte	Esdoornlaan ?, Oosterhout	6-6-2016
3	Dhr. en mevr. Koreman	Esdoornlaan 5, Oosterhout	6-6-2016
4	Dhr. en mevr. Schneider en Snoeren	Esdoornlaan 15, Oosterhout	6-6-2016
5	Dhr./mevr. v.d. Pitten	Esdoornlaan ?, Oosterhout	6-6-2016
6	Dhr. en mevr. van der Wulp	Esdoornlaan ?, Oosterhout	6-6-2016
7	Dhr. en mevr. Pijpers	Esdoornlaan 11, Oosterhout	6-6-2016
8	Dhr. J.A.M. van den Nieuwenhuizen (namens mevr. Vissers, eigenaresse van perceel Esdoornlaan)	De Waard 10, 4906 BC Oosterhout	6-6-2016

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze Schoonmaakned

Inhoud zienswijze

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de verhuizing van de naastgelegen vestiging van bouwmarkt Praxis. Deze zorgt voor een gezonde bedrijvigheid in de omgeving, waarvan men als bedrijf profiteert. Er staan in Oosterhout al veel panden leeg en als niet snel een nieuwe bestemming wordt gevonden voor het huidige pand van de bouwmarkt, liggen verpaupering en verloedering al snel op de loer. Men vreest voor ernstige overlast als gevolg hiervan.

Reactie zienswijze

In het aangevoerde zou slechts dán aanleiding tot het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gevonden, indien die vaststelling zodanige leegstandseffecten elders zou veroorzaken, dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zou kunnen leiden. Van een dergelijke situatie is geen sprake. In de eerste plaats niet, omdat het door Praxis aan de Esdoornlaan te verlaten pand als een courante bedrijfsruimte, die voor meerdere bedrijfsdoeleinden geschikt is, moet worden aangemerkt. De gemeente is ook bereid om in de situatie dat dat nodig en verantwoord is, medewerking te verlenen om een ander bedrijfsmatig gebruik dan nu toegestaan (uitgezonderd detailhandel) planologisch mogelijk te maken. Langdurige leegstand ligt dus niet in de rede. Indien en voor zover de markt de huidige locatie niet (meer) opneemt kan er in overleg met de eigenaar gezocht worden naar een meer passende bestemming opdat leegstand beperkt en waar mogelijk nog voorkomen kan worden. Tot slot heeft Praxis in haar brief van 20 juni 2016 aangegeven dat de locatie aan de Esdoornlaan niet meer geschikt is om hier een rendabele bedrijfsvoering te kunnen laten plaatsvinden. Bovendien stelt men hierin dat de Praxis uit Oosterhout zal moeten vertrekken, indien geen medewerking wordt verleend aan de nieuwe locatie bij woonboulevard Meerstoel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.2. Zienswijzen bewoners Esdoornlaan

Inhoud zienswijzen

Men vreest voor hetgeen gaat gebeuren met het vrijkomende pand van Praxis na de verhuizing. Aangezien er al zoveel leegstand is in Oosterhout blijft dit misschien wel leeg staan en wordt het een verzamelplek voor hangjongeren of een plek waar drugs worden verhandeld. Dit gaat ten koste van het leefklimaat van de omwonenden en daar is men ten zeerste op tegen. Men waardeert de levendige en gezellige omgeving waarvoor de Praxis nu zorgt.

Reactie zienswijzen

In het aangevoerde zou slechts dán aanleiding tot het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gevonden, indien die vaststelling zodanige leegstandseffecten elders zou veroorzaken, dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zou kunnen leiden. Van een dergelijke situatie is geen sprake. In de eerste plaats niet, omdat het door Praxis aan de Esdoornlaan te verlaten pand als een courante bedrijfsruimte, die voor meerdere bedrijfsdoeleinden geschikt is, moet worden aangemerkt. De gemeente is ook bereid om in de situatie dat dat nodig en verantwoord is, medewerking te verlenen om een ander bedrijfsmatig gebruik dan nu toegestaan (uitgezonderd detailhandel) planologisch mogelijk te maken. Langdurige leegstand ligt dus niet in de rede. Indien en voor zover de markt de huidige locatie niet (meer) opneemt kan er in overleg met de eigenaar gezocht worden naar een meer passende bestemming opdat leegstand beperkt en waar mogelijk nog voorkomen kan worden. Tot slot heeft Praxis in haar brief van 20 juni 2016 aangegeven dat de locatie aan de Esdoornlaan niet meer geschikt is om hier een rendabele bedrijfsvoering te kunnen laten plaatsvinden. Bovendien stelt men hierin dat de Praxis uit Oosterhout zal moeten vertrekken, indien geen medewerking wordt verleend aan de nieuwe locatie bij woonboulevard Meerstoel.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijzen zijn ongegrond.

3.3.3. Zienswijzen J.A.M. van den Nieuwenhuizen

Inhoud zienswijzen

1. Door het adviesbureau Seinpost is deskundigennotitie uitgebracht. Op basis hiervan blijkt dat er sprake is van een marktruimte van 1.500 m² medio 2015, hetgeen te gering is om een nieuwe bouwmarkt van 4.200 m² BVO te realiseren. In het rapport van Goudappel Coffeng van oktober 2014 wordt uitgegaan van een te hoog inwoneraantal in Oosterhout in de toekomst. Een inwoneraantal van 55.800 in 2020 is niet haalbaar, dit zal naar verwachting 1.000 inwoners lager zijn (te bereiken in 2025). Verder wordt ten onrechte uitgegaan van een bestedingsgroei van 13%, terwijl de bestedingen in werkelijkheid zijn gedaald in 2015 met 2,2%. Deze conclusie komt overeen met de conclusie uit het rapport van BRO van december 2014.
2. Bovendien wordt ten onrechte uitgegaan van een BVO van 4.200 m², aangezien zowel ter plaatse van de bouwmarkt Karwei als de nieuwe locatie van bouwmarkt Praxis voorzieningen voor ambulante handel en een pick-uppoint worden toegelaten. Dit betekent dat het maximum voor de bouwmarkt zal worden overschreden en hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.
3. Indien de bouwmarkt Gamma zou willen verhuizen naar de vrijkomende locatie aan de Esdoornlaan, zijn hiervoor geen beperkingen te stellen. De spreiding van bouwmarkten over

de kern Oosterhout zou dan onder druk komen te staan, hetgeen in strijd is met het eigen beleid van de gemeente.

4. Op 7 april 2015 heeft het college besloten onder voorwaarden in te stemmen met de verplaatsing van de bouwmarkt Praxis. Eén van die voorwaarden was, dat met de eigenaar van de huidige Praxis-locatie overeengekomen moest worden dat hier geen nieuwe bouwmarkt of andere perifere detailhandel gevestigd mag worden. Er heeft geen echt gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar van de meubelboulevard en de eigenaar van het pand aan de Esdoornlaan, maar desondanks heeft de eigenaar van de meubelboulevard laten weten dat onderling hierover geen overeenstemming bereikt kon worden. Onduidelijk is waarom deze voorwaarde niet meer van toepassing zou zijn en van een goede ruimtelijke ordening lijkt geen sprake. De gemeente heeft het adviesbureau BRO gevraagd een aanvullend onderzoek te verrichten (welk rapport op 24 juni 2015 is uitgebracht). Hierin is aangegeven dat een wijziging van de bestemming van het perceel aan de Esdoornlaan naar een bedrijfsbestemming een goede stap zou zijn om een herinvulling van deze locatie met detailhandel zo veel mogelijk te ontmoedigen. Er is geen juridische borging om leegstand op de oude locatie te voorkomen (bijv. door een privaatrechtelijke inspanningsverplichting), de eigenaar van het pand aan de Esdoornlaan heeft bovendien bezwaar tegen het wegnemen van de detailhandelsbestemming.
5. Aangezien de bouwmarkt kleiner wordt dan 5.000 m², kan de gemeente die ontwikkeling zelf afhandelen. De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt wel om een regionale afstemming van detailhandelsplannen met bovenlokale effecten. Deze lijkt niet te hebben plaatsgevonden.
6. De aanpak van leegstand staat hoog op de regionale agenda die na de regionale detailhandelsvisie West-Brabant is opgezet. Uit de Regionale Uitvoeringsagenda Detailhandel West-Brabant van mei 2015 blijkt dat er in de regio bijna 150.000 m² winkelruimte leeg staat en er eenzelfde hoeveelheid aan plannen is, terwijl de vraag naar winkelruimte 15-20% zal afnemen. Hierin is de ontwikkeling van de nieuwe bouwmarkt Praxis aan de Meerstoel nog niet meegenomen. Het plan is hiermee in strijd, omdat de regio zoals bekend planvoorraad wil schrappen terwijl er nu juist een toevoeging plaatsvindt van 4.200 m² BVO detailhandelsruimte. Niet bekend is wat de regio vindt van de aanpak in de marktonderbouwing van Goudappel Coffeng. Nu in het kader van dit bestemmingsplan onvoldoende is ingegaan op de regionale afstemming, is dit plan in strijd met de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking en ook met de provinciale verordening. De regionale afstemming rondom de detailhandel zal waarschijnlijk in de eerste helft van 2016 tot een afronding gaan komen, hetgeen in de RRO van juni/juli 2016 zal worden gerapporteerd.
7. Voor wat betreft de effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur wijzen recente krantenpublicaties op grote verliezen en problemen voor het concern Blokker/Marskramer. Deze problemen worden groter door nog meer aanbod bij de bouwmarktconcurrenten. De leegstand in Oosterhout is nu al groot (10%) en zeker in het kernwinkelgebied waar 20% van de panden leeg staat. De extra bouwmarkt zal negatieve effecten hebben op de detailhandelsstructuur.
8. Hoe gaat de gemeente Oosterhout met het vestigingsklimaat om, gelet op het feit dat er een Action is gevestigd op de woonboulevard die eigenlijk thuishoort in de binnenstad?
9. Ondanks herhaalde verzoeken heeft er geen overleg plaatsgevonden met de gemeente, Thema Park of Praxis.
10. De toenmalige stadsmanager was fel tegen de nieuwe ontwikkeling inzake de nieuwe Praxis in relatie tot de binnenstad.
11. Enkele jaren geleden heeft er met de eigenaar van Praxis (Maxeda) overleg plaatsgevonden inzake de verhuizing van deze bouwmarkt naar de Statendamweg. Op het laatste moment ging dit plan niet door vanwege de crisis die toen uitbrak. Bestaat er opnieuw een risico dat de gehele ontwikkeling vanuit Praxis-kant afgeblazen wordt?

Reactie zienswijze

In algemene zin dient vooraf het volgende te worden gesteld. Indien een gemeente een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet o.a. worden aangetoond, dat er een actuele regionale behoefte aan die nieuwe ontwikkeling bestaat. Deze toets, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, staat bekend als 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt, en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede van 'de ladder' geldt, dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Uit de toelichting en de handreiking bij 'de ladder' komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak (Ikea Zuiderhout, Zaanstad, ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) aangegeven, dat "juist waar weinig marktruimte aanwezig is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen". Oftewel, de toepassing van 'de ladder' mag niet ten koste gaan van de dynamiek in de markt. Verder is in die toelichting aangegeven, dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden. Het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld, dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Leegstandscriterium

Belangrijk in dit verband is, dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een aantal belangwekkende uitspraken heeft gedaan over de wijze waarop initiatieven voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, in het kader van bovenbedoelde 'ladder', moeten worden beoordeeld. Er mag volgens de Afdeling (Sauna Oase, Wychen, ABRS 20 mei 2015, nr. 201403699/1) geen sprake zijn van feiten en omstandigheden die rechtvaardigen dat de voorziene ontwikkeling uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening tot 'relevante leegstand' zal kunnen leiden. Het feit dat een ontwikkeling kan leiden tot een verminderde vraag naar producten of diensten, en daardoor tot daling van omzet en inkomsten elders, is op zichzelf onvoldoende voor het oordeel, dat sprake is van 'relevante leegstand'. Dat is niet anders in het geval de omzetsdaling leidt tot beëindiging van bedrijfsactiviteiten op één of meerdere andere locaties, en daardoor tot leegstand van in gebruik zijnde bedrijfspanden. Dit kan echter onder omstandigheden anders zijn (bijvoorbeeld indien een door de ontwikkeling leegkomend bedrijfspand dermate bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke eigenschappen heeft, dat andersoortig gebruik - al dan niet door transformatie - niet of onder zeer bezwarende omstandigheden tot de mogelijkheden behoort), hetgeen niet licht zal kunnen worden aangenomen. Van 'relevante leegstand' kan natuurlijk wél sprake zijn, als daarmee de voorzieningenstructuur in een gemeente, of het actieve beleid dat de gemeente voert t.a.v. de te ontwikkelen functie(s) in gevaar komt.

In de onderhavige situatie heeft voorafgaand aan deze planvaststellingsprocedure, onderzoek naar de bedoelde aspecten plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in een in opdracht van initiatiefneemster opgesteld rapport van het bureau Goudappel Coffeng van 9 oktober 2014. De resultaten hiervan zijn bevestigd in een, in opdracht van onze gemeente opgesteld, rapport van BRO van 23 oktober 2015. In laatstgenoemd rapport wordt de conclusie van het onderzoek door Goudappel Coffeng bevestigd, dat er marktruimte is voor uitbreiding van het doe-het-zelf aanbod in Oosterhout. Verder wordt geconcludeerd, dat de vestiging van bouwmarkt Praxis een versterking vormt van het doe-het-zelf aanbod op de woonboulevard Meerstoel en tot een verbetering leidt van de

verkeersontsluiting, het aanzicht en de uitstraling en daarmee van de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van dit winkelgebied.

Verder wordt in de conclusie van dit BRO-rapport nog vermeld, dat eventuele effecten van de vergroting van Praxis zich slechts zullen manifesteren binnen de doe-het-zelf branche in Oosterhout. Door de verwachte toename van de marktomvang zullen deze effecten echter verwaarloosbaar, dan wel zeer beperkt zijn. Voor het kernwinkelgebied als geheel zal er ook geen sprake zijn van een negatief effect, mits in het bestemmingsplan een goede regeling is getroffen ten aanzien van de toegestane branches, en een maximum gesteld wordt aan het metrage voor branchevreemde producten (is in het voorliggende bestemmingsplan voor het pand van Praxis gebeurd). Voorts zal bij behoud van de (beperkte) detailhandelsbestemming op het pand aan de Esdoornlaan, het effect op het kernwinkelgebied ook zeer beperkt zijn. Er zal zeker geen negatief effect zijn op de detailhandels- en verzorgingsstructuur. Voor het pand aan de Esdoornlaan zou een bestemmingswijziging naar een bedrijfsbestemming wel een goede stap zijn, en het is zaak de herinvulling van deze locatie met detailhandel, zo veel mogelijk te ontmoedigen, zo stelt BRO. Aldus is het volledig gerechtvaardigd om te stellen, dat de in het onderhavige bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoet aan de eisen die voortkomen uit 'de ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze eisen door de jurisprudentie nader zijn ingevuld.

Puntsgewijze reactie op ingediende zienswijzen:

1. Aangezien in de notitie van adviesbureau Seinpost vraagtekens zijn gezet bij de conclusies die door adviesbureau Goudappel Coffeng zijn getrokken in haar rapport van 9 oktober 2014, is aan laatstgenoemd bureau gevraagd hierop te reageren. De reactie is verwoord in de notitie van Goudappel Coffeng d.d. 10 juni 2016, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd. Samengevat wordt hierin het volgende gesteld. Ten aanzien van de verwachte bevolkingsgroei wordt gesteld dat verschillende bronnen verschillende prognoses geven ten aanzien van de verwachte bevolkingsgroei. Feit is in ieder geval dat de bevolking in Oosterhout nog blijft toenemen. Verder is het correct dat in 2015 de bestedingen volgens het CBS licht zijn afgenomen. Door het aantrekken van de huizenmarkt, is er geen reden om niet uit te gaan van een voorzichtige bestedingsgroei. Voor wat betreft de beweerde groei van het doe-het-zelfaanbod is het op basis van meer specifieke bronnen nog steeds terecht dat wordt gerekend met 7.320 m² wvo. Feit blijkt dat Oosterhout nog steeds relatief weinig doe-het-zelfmeters kent en daarmee onderbewinkeld is. Tot slot treden er geen effecten op voor de overige branches (in het centrum van Oosterhout) en wordt met de nieuwvestiging van de Praxis feitelijk de detailhandelsstructuur versterkt.
2. Met de mogelijkheid tot het kunnen uitoefenen van ambulante handel wordt gedoeld op de optie om tijdens de openingsuren van de winkel een kraam of stelling met plantmateriaal buiten te kunnen plaatsen, zoals dat bij bouwmarkten wel gebruikelijk is. Een pick-up-point zal, indien het ter plaatse wordt gevestigd, binnen in het aanwezige gebouw worden ondergebracht, en leidt dus niet tot vergroting van het vloeroppervlak.
3. Vanuit commerciële overwegingen ligt het niet voor de hand dat zo'n verplaatsing daadwerkelijk zal gaan plaatsvinden. Dat geldt te meer nu dat pand eigendom van Gamma en ook nog eens groter dan het gebouw aan de Esdoornlaan is.
4. Overleg van initiatiefneemster met de eigenaar van het pand aan de Esdoornlaan om afstand te doen van de mogelijkheid daar (na vertrek van de Praxis) opnieuw een bouwmarkt te vestigen, werd door haar niet zinvol geacht. Het was immers al duidelijk geworden, dat de eigenaar de detailhandelsbestemming niet wilde opgeven. Dit wordt in de voorliggende zienswijze overigens nog eens uitdrukkelijk bevestigd. Het is juist dat initiatiefneemster niet bereid is tot een juridische borging middels een privaatrechtelijke overeenkomst, dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen zal worden. Dat kan, mede tegen de achtergrond van de uitleg van 'de ladder', redelijkerwijs ook niet van initiatiefneemster worden verlangd.

5. Het betreft hier een ontwikkeling waarbij de toevoeging minder dan 5000m² vloeroppervlak zal bedragen. In het huidige regionale afwegingskader zal de beoordeling van dit initiatief tot de autonome bevoegdheid van de individuele gemeente worden gerekend.
6. Voor wat betreft de regionale afstemming rondom detailhandel, heeft er in regionaal verband nog geen andersluidende besluitvorming plaatsgevonden als eerder vermeld. De verwachting is dat de RRO op zijn vroegst eind 2016 hierover een besluit zal nemen.
7. In het voorgaande is afdoende gemotiveerd, waarom de onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met - ook de geest van - 'de ladder' dient te worden aangemerkt. Er is geen sprake van een reëel risico voor het ontstaan van extra leegstand van winkels in het stadscentrum of in de wijk- en buurtcentra. En daarmee is er ook geen strijdigheid met het brede overheidsbeleid, dat zich richt op behoud c.q. versterking van de aantrekkelijkheid van de stadscentra voor de consument, en van de vereiste spreiding van de winkelvoorzieningen, in relatie tot het gewenste voorzieningenniveau voor diezelfde consument. Overigens is er in Oosterhout geen sprake van leegstaande panden, welke bestemd en geschikt zijn voor perifere detailhandel.
8. Deze vraag is in het verband met de in dit bestemmingsplan vastgelegde ontwikkeling niet relevant.
9. Hierboven onder punt 4 is al aangegeven dat een dergelijk overleg, gelet op de opstelling van de eigenaar, niet zinvol werd geacht.
10. Dit is een vraag die in het verband van de in dit bestemmingsplan vastgelegde ontwikkeling, als zijnde niet relevant, geen beantwoording behoeft.
11. Uit de hiervoor genoemde brief van Praxis van 20 juni 2016 blijkt dat men nog steeds de wens heeft te verhuizen naar de woonboulevard.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijzen zijn ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)".

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Gebleken is dat bij de bestemming "Waarde-Archeologie" onder artikel 6.2 (Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van), lid c abusievelijk het woordje "niet" is weggefallen. Nu luidt de tekst als volgt: "de bouw van een bouwwerk, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst." Deze zou echter als volgt moeten luiden: "de bouw van een bouwwerk, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst." Voorgesteld wordt dit artikel in voorgaande zin aan te passen.

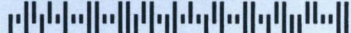
Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Het waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief d.d. 18 februari 2016 een positief wateradvies afgegeven, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Men heeft erop gewezen dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 9 maart 2016 medegedeeld dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft men zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Bijlage 2: Notitie Goudappel Coffeng d.d. 10 juni 2016



Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
Dhr van der Made
Afdeling stadsontwikkeling
4900 GB OOSTERHOUT NB


Uw schrijven van :

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 16.ZK02715

Ons kenmerk : 16UT001893

Barcode :

Behandeld door : de heer P. van der Pluijm

Doorkiesnummer : 076 564 11 27

Datum : 18 februari 2016

Verzenddatum : 19 februari 2016

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 te Oosterhout

Geachte heer van der Made,

Op 4 februari 2016 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 te Oosterhout toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P. van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 27.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



Van Provincie Noord-Brabant <provincie-noord-brabant>
Aan Gemeente Oosterhout <gemeente-oosterhout>
Onderwerp **Voorontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid,
herziening 3'**
Datum 09-03-2016 11:58:56

Geachte lezer,

zie in de bijlage het document behorende bij de door u gedane aanmelding inzake ruimtelijke plannen.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant,
P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

Bijlage:

- Oosterhout_-_Voorontwerp-bestemmingsplan_'Oosterhout-Zuid_herziening_3'.pdf (56.72 kB)

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3'

Datum

9 maart 2016

Ons kenmerk

C2184927/3933345

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Praxis DHZ center BV

Reactie - distributieve berekening Oosterhout

Notitie

Datum
Kenmerk
Eerste versie

10 juni 2016
PXS096/Hft/0216.01

Inleiding

Praxis wil bij woonboulevard Meerstoel in Oosterhout een nieuwe bouwmarkt realiseren van circa 3.600 m² winkelvloeroppervlak (wvo), oftewel 4.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Goudappel Coffeng BV heeft in 2014 het rapport opgesteld: 'Distributieve analyse doe-het-zelfbranche Oosterhout, 9 oktober 2014, kenmerk: PXS088/Hft/0209.01'.

In de bestemmingsplanprocedure van de gemeente Oosterhout is een zienswijze ingediend. De zienswijze van de heer J.A.M. van de Nieuwenhuizen die daarbij een onderzoek heeft laten uitvoeren door Seinpost Adviesbureau is getiteld: 'Marktscan en deskundigennotie nieuwe bouwmarkt in Oosterhout, 31 mei 2016, kenmerk RR/P36032/'. In de zienswijze en in de Seinpost-rapportage worden enkele punten van de rapportage van Goudappel Coffeng ter discussie gesteld.

In deze notitie gaat Goudappel Coffeng kort in op de zienswijze (Brief Van den Nieuwenhuizen) en de Seinpost-rapportage. Dit betreft geen volledig actuele analyse, maar er wordt specifiek ingegaan op enkele inhoudelijke onderdelen.

Brief van den Nieuwenhuizen

In de brief van Van Nieuwenhuizen worden enkele punten toegevoegd aan de Seinpost-rapportage, die mede de rapportage van Goudappel Coffeng aangaan. Een korte reactie op deze inhoudelijke punten:

- Punt A: De conclusie dat de beperkte marktruimte waar Seinpost op uitkomt, wordt bevestigd in het rapport 'Perspectief winkelgebieden Amerstreek, BRO, 13 januari 2015' komt niet overeen met de feitelijke weergave in het BRO-rapport. Weliswaar geeft BRO aan dat Woonboulevard Oosterhout relatief goed functioneert, maar kwetsbaar is richting de toekomst. Dit kan ervoor pleiten het winkelgebied te versterken. BRO benoemt zelfs nadrukkelijk bij de kansenkaart woonboulevard Meerstoel: inzetten op branches *doe-het-zelfen* woonwarenhuizen.

- Punt A: Boerenbond en Groenrijk worden niet meegenomen in de rapportage door Seinpost. Dit is volkomen terecht door Seinpost achterwege gelaten. Volgens de landelijk erkende bron voor kengetallen op het gebied van ruimtelijke economie: de website detailhandel.info behoren deze vestigingen niet tot de doe-het-zelfsector. Ook Locatus rekent deze branches niet tot de doe-het-zelfsector. Dit is conform de uitleg van Goudappel Coffeng in het oorspronkelijke rapport (p.2).
- Punt B: De problemen voor Blokker/Marskramer hebben geen relatie met de ontwikkeling van bouwmarkten. Hier zijn diverse redenen voor aanwijsbaar, zoals de opmars van Action en online aankopen in deze branche. De impact van het branchevreemde aanbod van bouwmarkten is beperkt.
- Punt C: De vestiging van Action op de woonboulevard doet niet ter zake, aangezien het hier gaat om de vestiging van een bouwmarkt.

Notitie Seinpost

De Seinpost-rapportage stelt een aantal onderdelen ter discussie van het oorspronkelijke 'Goudappel Coffeng'-rapport. Deels heeft dit te maken met het feit dat in de huidige situatie (2016) de feiten wat anders blijken te liggen. In deze notitie gaan wij kort in op deze inhoudelijke punten, waarbij wij de volgorde van het Seinpost-rapport aanhouden:

- Seinpost beargumenteert dat de bevolkingsontwikkeling in Oosterhout te hoog is ingeschat. Er zijn echter verschillende bronnen beschikbaar:
 - Volgens Seinpost groeit dit naar 54.695 in 2025 (bron: bevolkingsontwikkeling Oosterhout).
 - In onze oorspronkelijke rapportage hanteerden wij CBS-cijfers (2020: 55.800, 2025: 57.400).
 - In het BRO-rapport (2015) wordt uitgegaan van 55.900 inwoners in 2025.
 - In de wijkprognoses Oosterhout, gemeente Oosterhout (2013), wordt uitgegaan van 56.000 inwoners in 2025.

Concluderend, kan gesteld worden dat de exacte bevolkingsgroei onzeker is. Mogelijk dient de verwachte groei ten opzichte van ons oorspronkelijke rapport licht naar beneden bijgesteld te worden. Feit is dat de bevolking in Oosterhout voorlopig blijft toenemen.

- Seinpost beargumenteert dat Goudappel Coffeng uitgaat van een te hoog besteedbaar bedrag en een te hoge bestedingsgroei richting de toekomst. Het is correct dat in 2015 de bestedingen volgens het CBS licht zijn afgenomen (-2,2%, bron CBS). Er was echter in 2014 een bestedingsgroei van 2,2% en de markt blijkt ook aan het einde van 2015 en in 2016 aan te trekken door de ontwikkeling van de huizenmarkt¹. Zo constateert de landelijke erkende bron GfK een groei over 2015 van een kleine 3%, door een sterk vierde kwartaal van 6%². Kortom: gezien voornoemde bronnen en rekening houdend met het aantrekken van de huizenmarkt, is er geen reden om niet uit te gaan van voorzichtige bestedingsgroei. Dit wordt bevestigd door cijfers van detailhandel.info. Hieruit blijkt een gemiddeld besteed bedrag van € 205,- per inwoner. Dit is hoger dan de € 195,- waarvan Goudappel Coffeng in 2013/2014 uitging.

¹ Zie onder andere: <http://www.dvhn.nl/extra/Weer-minder-omzet-voor-doe-het-zelfbranche-21135390.html>

² <http://www.gfk.com/nl/insights/report/doe-het-zelf-q4-2015-bouwen-aan-de-groei/>

- Seinpost benoemt dat het doe-het-zelfaanbod is gegroeid. Het lijkt erop dat zij hiervoor de benchmarkverkenner van Locatus gebruikt hebben (analyses op globaal niveau). Goudappel Coffeng heeft de Retail Verkenner op pandniveau in juni 2016 nogmaals uitgedraaid en hier blijkt dat geen veranderingen ten opzichte van de oorspronkelijke rapportage (zie pagina 3) hebben plaatsgevonden. Het rekenen met 7.320 m² wvo is nog steeds correct.
- Volgens Seinpost is West-Brabant overbewinkeld. Voor de doe-het-zelfbranche is echter vooral het lokale schaalniveau van belang; heel West-Brabant is te groot om de analyses op te enten. Bouwmarkten hebben een beperkte reikwijdte. De Hornbach heeft weliswaar een wat grotere impact door het grote aantal meters. Hier heeft Goudappel Coffeng echter terdege rekening mee gehouden in de analyses. Het is juist een interessant gegeven dat Oosterhout relatief weinig doe-het-zelfmeters kent en daarmee onderbewinkeld is.
- De koopkrachtbinding van 85% en de koopkrachttoevloeiing van 30% worden door Seinpost ter discussie gesteld. Uit het BRO-rapport blijkt echter dat Oosterhout (ondanks de sterke regionale concurrentie) een hoge binding en toevloeiing kent voor de niet-dagelijkse sector. BRO benadrukt dat dit niet alleen de winkels in het centrum betreft, maar ook de grootschalige voorzieningen op de woonboulevard en bouwmarkt. Ondanks het ontbreken van specifieke cijfers voor de doe-het-zelfbranche bevestigen de cijfers van BRO het beeld van de koopkrachtbinding en -toevloeiing, waarvan in de analyse van Goudappel Coffeng is uitgegaan. Zeker als het aanbod versterkt wordt.
- Seinpost komt tot een andere marktanalyse dan Goudappel Coffeng op basis van andere uitgangspunten met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling, bestedingen, het huidige aanbod en de koopstromen. Zoals uitgelegd, kunnen actuele cijfers op het gebied van bevolkingsontwikkeling de potentie enigszins verkleinen. Verschillende bronnen geven echter andere aantallen, waardoor het verschil met onze oorspronkelijke rapportage beperkt blijft. Voor de overige punten (ontwikkeling bestedingen, huidige aanbod en koopstromen) houden wij vast aan de oorspronkelijke rapportage, zoals toegelicht. Dit betekent dat de regionale behoefte in de vorm van een marktpotentie in ruime mate voorhanden is.
- Belangrijker dan het exact beschikbare uitbreidingsmetrage is de vraag wat de ontwikkeling betekent voor de leegstand en het woon- en leefklimaat. Vooropgesteld wordt dat de effecten op de overige branches niet optreden. Het branchevreemde aanbod van bouwmarkten is te beperkt om het centrum van Oosterhout onder druk te zetten. De aanwezigheid van een Action op de woonboulevard staat hierbij volledig los van de ontwikkeling van een bouwmarkt.
- Door de verplaatsing van Praxis wordt feitelijk de detailhandelsstructuur versterkt, aangezien de woonboulevard Meerstoel wordt versterkt. Doordat uitbreidingsruimte aanwezig is, leidt de verplaatsing van Praxis niet automatisch tot leegstand in het huidige Praxis-pand. Markttechnisch bestaat voldoende ruimte voor een extra doe-het-zelfaanbieder. Bij een marktconforme huur is herinvulling mogelijk.