

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Vijf Eiken, Oosterhout

Gemeente Oosterhout



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vijf Eiken, Oosterhout

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlage

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1 000

Datum:
23 oktober 2012

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPvijfeiken-OH01

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beschrijving plangebied	8
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering.....	8
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	9
2.3	(Cultuur)historische waarden	12
3	Beleid	13
3.1	Bovengemeentelijk beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4.	Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	23
4.1	Externe veiligheid.....	23
4.2	Milieu	24
4.3	Geluid.....	24
4.4	Water.....	25
4.5	Kabels en leidingen.....	25
4.6	Bodem.....	26
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9	Natuur/ flora en fauna	27
5	Ontwikkelingen	29
6	Juridische uitvoerbaarheid.....	32
6.1	Het juridische plan	32
6.2	Bestemmingen	32
7	Handhaafbaarheid	37
8	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	38
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8.2	Economische uitvoerbaarheid	38

Overzicht van bijlagen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor dit gebied is op 17 september 2007 een bestemmingsplan vastgesteld. Hierin was onder andere voorzien in het opnemen van verschillende projecten in het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein. Deze hebben inmiddels allemaal hun beslag gekregen.

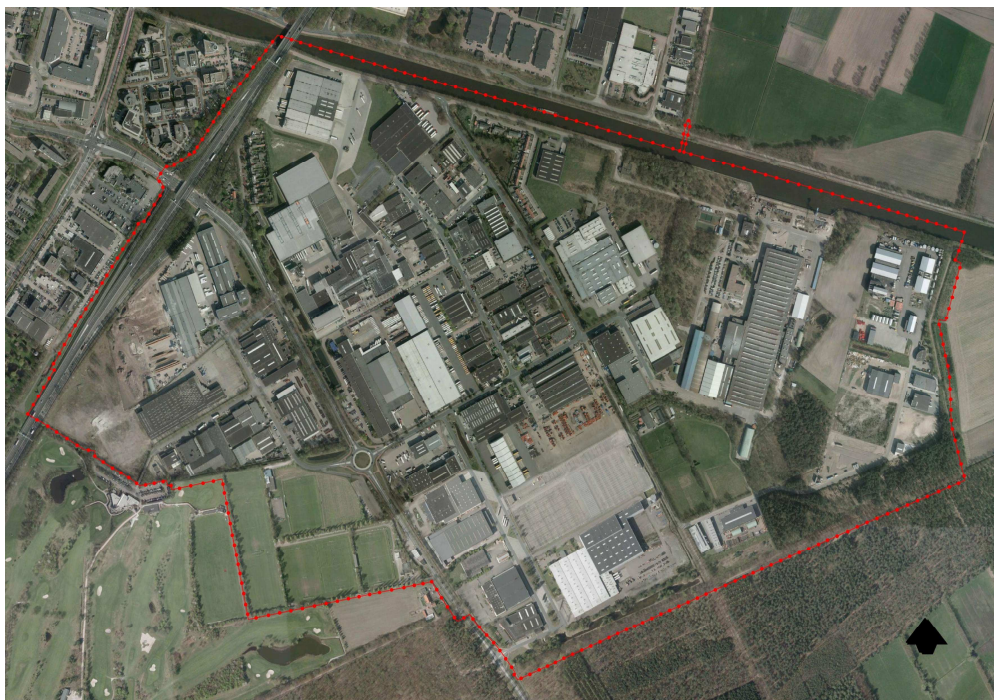
Voor een deel van het geldende bestemmingsplan is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Er was sprake van een kennelijk omissie bij de aanduiding van de categorie van bedrijven in het noordwestelijke deel van het plangebied. Voor dit plandeel werd op een plan uit 1962 teruggevallen. Met het nu voorliggende bestemmingsplan komt dit verouderde bestemmingsplan te vervallen.

Daarnaast is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking betreden. Hierin is bepaald dat per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen geactualiseerd moeten zijn en moeten voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden. In dat kader hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen' vastgesteld, dat aansluit bij de systematiek van de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform dit handboek (versie februari 2011).

Bovendien wordt er met het onderhavige bestemmingsplan een tweetal ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor het noodzakelijk is dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld. Sportpark Heihoef zal voor een deel ingericht worden als bedrijventerrein. Op het andere deel van het sportpark zal het realiseren van een crematorium mogelijk worden. Beide ontwikkelingen zijn in het geldende bestemmingsplan al aangekondigd middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Tevens wordt er een tweede laad en loskade aan het Wilhelminakanaal mogelijk gemaakt. Hiervoor is het noodzakelijk dat de aanwezige hoge druk gasleiding van de Gasunie wordt verlegd. Omdat dit sinds 1 januari 2011 planologische geregeld moet worden, kan pas daarna de nieuw laad en los kade aangelegd worden. Deze kade heeft, in tegenstelling tot de al aanwezige kade binnen dit plangebied, een openbaar karakter.

1.2 Het plangebied

Het plangebied wordt gevormd door Bedrijventerrein Vijf Eiken te Oosterhout. Het terrein kan getypeerd worden als een gemengd bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ca. 131 ha. Het bedrijventerrein is gelegen ten zuidoosten van Oosterhout, aan weerszijden van de Vijf Eikenweg. Aan de westkant vormt de snelweg A27 de grens. De snelweg zelf maakt onderdeel uit van het plangebied. De as van het Wilhelminakanaal vormt de noordelijke grens. Aan de zuidelijke zijde, net buiten het plangebied, bevindt zich een golfterrein en, binnen het plangebied, Sportpark Heihoef. Ten zuidoosten van het plangebied ligt Boswachterij Dorst.



Overzicht van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. Hierdoor is er sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. Voor het grootste gedeelte geldt het bestemmingsplan 'Industrieterrein Vijf Eiken' dat in 2007 is vastgesteld. Hierop heeft voor het perceel Karolusstraat 8 een herziening plaatsgevonden. Voor een klein gedeelte wordt teruggevalen op het bestemmingsplan 'Herziening 1962 van het Uitbreidingsplan in onderdelen; industrieplan Excelsior' zoals dat in 1962 is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een ruimtelijke en functionele analyse. Daarnaast worden de cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied belicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de nieuwe ontwikkelingen beschreven. Hoofdstuk 6 betreft de juridische uitvoerbaarheid. En hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hierbij is voor de functionele en voor de stedenbouwkundige opbouw van het gebied een uitsplitsing gemaakt. Er vindt een beschrijving plaats van de verschillende aanwezige structuren zoals de stedenbouwkundige, groen- en waterstructuur, het verkeer en parkeren, de bebouwing en de inrichting van de bedrijfskavels aan bod.

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied is in gebruik als bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijven in de zwaardere milieucategorie 3, 4 en 5, hoewel ook bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 voorkomen.

Naast de gevestigde bedrijven die passen in de gewone bedrijven bestemming zijn de volgende bijzondere bedrijfsfuncties aanwezig:

Vijf Eikenweg 46:	tankstation met verkoop LPG en shop
Soevereinstraat 4 hoek Karolusstraat:	tankstation, alleen diesel voor trucks
Denariusstraat 15:	hondencentrum (pension, trainingen, kennel, trimsalon)
Karolusstraat 14 A - C:	centraal kantoor Autogrill / AC restaurants + kantoor Van de Putte inclusief bedrijfswoning

Op het bedrijventerrein bevinden zich een aantal percelen die niet volledig in gebruik zijn voor bedrijfsdoeleinden, maar wel over een bedrijfsbestemming beschikken. Het betreft in hoofdzaak locaties aan de randen van het bedrijventerrein.

Wonen

Verspreid op het bedrijventerrein zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Opvallender zijn de twee woongebieden die op het bedrijventerrein gelegen zijn. Dit zijn zestien woningen aan de Schellingstraat nabij de oprit van de A27 en een aantal woonblokken met in totaal 25 woningen aan het straatje Het Perk en zes halfvrijstaande woningen langs het Wilhelminakanaal. De aanwezigheid van deze laatste 31 woningen is historisch gegroeid. De woningen aan Wilhelminakanaal Zuid en Het Perk zijn gerealiseerd op basis van verleende bouwvergunningen uit '56 en '61, en zijn, in tegenstelling tot de woningen aan de Schellingstraat, niet opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' maar binnen de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'wonen'. Er is bij deze woningen nimmer sprake geweest van bedrijfswoningen maar van woningen ten behoeve van personeel en hebben altijd binnen de bestemming 'bedrijf' gelegen. In de loop der tijd zijn deze echter in particuliere handen gekomen. Deze veranderde eigendomssituatie is echter geen reden om de bestemming te veranderen.

Groenvoorzieningen en natuur

Terwijl de entree van het bedrijventerrein een groene uitstraling heeft zijn er weinig specifieke groenvoorzieningen in het plangebied aanwezig. Het merendeel van het aanwezige groen is gekoppeld aan de verkeersstructuur, waterberging of aan de oevers /waterkering van het Wilhelminakanaal. Alleen een strook bos langs de Plantagelaan is een blijvend groen- en natuurgebied. Hier is tevens een fietspad in gesitueerd.

Daarnaast loopt tussen het bedrijventerrein en de golfbaan en de voetbalvelden een groenstrook waar voor een deel een watergang is gelegen. Tussen de woningen aan Het Perk en de Denariusstraat ligt nog een driehoekig stuk grasveld dat dienst doet als waterberging.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein liggen enkele grotere groen- en bosgebieden binnen de bestemming 'bedrijf' die als reservegrond voor diverse bedrijven word

aangehouden. Deze zijn in de afgelopen vijf jaar voor een deel bebouwd. De bedrijfsbestemming zal dan ook worden gehandhaafd.

Recreatie en sport

Aan de Dukaatstraat is de Oosterhoutse Golfclub gevestigd met een 18 holes baan en een brasserie. De golfbaan, en de daarbij behorende voorzieningen, is niet binnen het plangebied gesitueerd. De naastgelegen voetbalvelden vallen geheel binnen de plangrens. Deze voetbalvelden zullen in hun geheel worden verplaatst naar een nieuwe woonwijk binnen de gemeente.

Water

Het Wilhelminakanaal ligt aan de noordzijde van het plangebied. De begrenzing van het plangebied ligt op de as van het kanaal.

Langs de Denariusstraat loopt een brede watergang. Daarnaast zijn er kleinere watergangen en greppels aanwezig.

Het bedrijventerrein is recentelijk gerevitaliseerd, er zijn vooral verbeteringen doorgevoerd in de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Dit heeft tot gevolg gehad dat binnen het plangebied de bestaande regenwaterriolering is uitgebreid en er verschillende waterbergingen zijn aangelegd. Deze zijn aangeduid op de verbeelding. Binnen het gehele plangebied is sprake van een gescheiden rioleringssysteem.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Stedenbouwkundige structuur

Het bedrijventerrein Vijf Eiken bestaan uit twee delen die ruimtelijk gescheiden zijn door de provinciale Vijf Eikenweg (N361). Het kleinere westelijke gedeelte wordt ontsloten door de Florijnstraat en de Dukaatstraat en bestaat uit een mix van grote en middelgrote bedrijven met een wisselende uitstraling. De Florijnstraat loopt door tot de voetbalvelden van sportpark Heihoef. De Dukaatstraat mondt, via een smalle doorloop, uit op het terrein van de Oosterhoutse Golfclub (OGC).

Het oostelijke gedeelte is aanmerkelijk groter en wordt vanaf de Vijf Eikenweg in eerste instantie ontsloten via de Souvereinstraat. Via verschillende zijstraten worden de bedrijven in dit gedeelte ontsloten. Met name verder het bedrijventerrein op ontstaat hierdoor een minder overzichtelijke ontsluitingsstructuur met verschillende aftakkingen en doodlopende wegen. Het oostelijke gedeelte bestaat uit een mix van grote, beeldbepalende bedrijven en kleinere bedrijven.

Het bedrijventerrein is gelegen langs de autosnelweg A27, maar zichtlocaties aan deze weg zijn niet aanwezig. Het bedrijventerrein is middels een dikke bomenrij visueel afgescheiden van de snelweg. Dit houdt in dat de presentatie van het bedrijventerrein zich primair richt op de Vijf Eikenweg, de centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Langs de Vijf Eikenweg bevinden zich hoofdzakelijk grote bedrijven met een veelal representatieve uitstraling. Door het brede, groene profiel van de weg en doordat de gebouwen op ruime afstand van de weg staan, heeft de Vijf Eikenweg een fraai groen beeld waarin de bedrijven ondergeschikt zijn in het ruimtelijke beeld. Binnen het onderhavige bestemmingsplan zal daarin geen verandering plaatsvinden.

De Plantagelaan vormt de scheiding tussen het bedrijventerrein en het bosgebied van Boswachterij Dorst. Langs de noordzijde van de Plantagelaan is een strook bos gelegen die de bedrijven visueel afschermt. In de oostelijke hoek van het plangebied ligt een zone rondom de doorgetrokken Denariusstraat met bospercelen, braakliggende percelen en grasvelden.

Aan de doodlopende wegen Schellingstraat, bij de A27, en Het Perk, bij het Wilhelminakanaal, zijn woonstraatjes met halfvrijstaande en aaneengesloten woningen gelegen.

Groen en water

Door de ligging van het bedrijventerrein naast een bosgebied, het kanaal en sportterreinen heeft het bedrijventerrein een groene uitstraling. Met name langs de Vijf Eikenweg, Denariusstraat en Karolusstraat zijn brede groenstroken met beplanting en laanbeplanting aanwezig. Langs het grootste deel van de Denariusstraat loopt aan de oostzijde tevens een brede watergang.

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

Incidenteel zijn groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van perceelbeplanting en beplanting langs erfafscheidingen. Vooral de bedrijven aan de oostzijde van de Vijf Eikenweg hebben groenvoorzieningen die aansluiten op de groene bermen langs de weg. En hier is ook de aansluiting met Boswachterij Dorst.

Langs het Wilhelminakanaal zijn groene oevers aanwezig. Welke deels onderbroken worden door voorzieningen noodzakelijk voor de aanwezige bedrijven. Langs een groot deel van de oever zijn bosschages gelegen die de achterliggende bedrijfsbebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrekken.

Aan de oostzijde van de A27 staan dichte bomenrijen die het zicht op de achterliggende bedrijven afschermen.

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Het bedrijventerrein Vijf Eiken ligt ten zuidoosten van Oosterhout. Het bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting via de A27 en de Vijf Eikenweg. De aansluiting van de A27 op de Vijf Eikenweg is met verkeerslichten geregeld.

Het bedrijventerrein ten oosten van de Vijf Eikenweg is te bereiken via de Souvereinstraat, Karolusstraat en Wilhelminakanaal Zuid. Het westelijke deel is bereikbaar via de Florijnstraat.

De Vijf Eikenweg is een doorgaande weg, binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt. De Vijf Eikenweg is een voorrangsweg.

Opvallend zijn de vele doodlopende wegen op het bedrijventerrein. Het betreft o.a. de Dukaatstraat, de Florijnstraat, de Solidusstraat, de Albusstraat. Ook de Schellingstraat is doodlopend, behalve voor fietsers die gebruik kunnen maken van een bospaadje om zo op Wilhelminakanaal Zuid terecht te komen.

Parkeren

Het laden en lossen vindt voornamelijk plaats op eigen terrein van de bedrijven. Desalniettemin vindt ook parkeren, evenals laden en lossen van vrachtwagens, op de openbare weg plaats. Bij revitalisering van het bedrijventerrein zijn verharde bermen aangelegd (aan één zijde van de straten) waar zowel parkeren als laden/lossen kan plaatsvinden. In een aantal straten is de parkeerdruk zo hoog, mede omdat parkeren op eigen terrein is vervallen door uitbreiding van bedrijfspanden, dat laden/en lossen op de rijbaan plaatsvindt. Bij de revitalisering van het gebied is op de voormalige spoorverbinding in de Karolusstraat is een vrachtwagenparkeerplaats aangelegd voor ca. 30 vrachtwagens. Deze parkeerplaats heeft niet alleen een functie voor het bedrijventerrein Vijf Eiken, maar voor geheel Oosterhout. Om het langdurig plaatsen van losse trailers tegen te gaan wordt een beperkte parkeerdruk ingesteld op de vrachtwagenparkeerplaats.

Om sluipverkeer vanaf de Vijf Eikenweg via het bedrijventerrein Vijf Eiken (via Souvereinstraat/Wilhelminakanaal Zuid) naar Oosterhout West (Vrachelen A59) tegen te gaan is eind 2011 een afsluiting aangebracht op rijbaan Wilhelminakanaal Zuid (thv de Eikdijk).

Fietsverkeer

Het bedrijventerrein is voor de fietser op dezelfde manier te bereiken als het autoverkeer. De doodlopende wegen zijn ook voor de fietser doodlopend, uitgezonderd de Schellingstraat. De Vijf Eikenweg is voorzien van een vrijliggend fietspad aan beide zijden

van de weg. Op het bedrijventerrein zelf zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. De fietsroute naar Dongen door het bos loopt vanaf de Karolusstraat langs de Plantagelaan.

Openbaar vervoer;

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein Vijf Eiken met het openbaar vervoer is slecht. Er is geen enkele busverbinding naar het bedrijven terrein. De dichtstbijzijnde halte van het openbaar vervoer (Europaweg) ligt op ca 800 m van de Souvereinstraat.

Binnenvaart

Het Wilhelminakanaal vormt een gerichte en goed bevaarbare verbinding met de Rotterdamse haven, de Antwerpse haven en het achterland van Oost-Brabant. Er is een particuliere laad- en loskade binnen het plangebied gesitueerd op het terrein van Tata Steel.

Spoorverbinding

Tot aan het bedrijventerrein loopt een voormalige spoorverbinding vanuit Rijen, welke lange tijd gebruikt is als goederenspoorlijn. De spoorlijn lag in de middenberm van de Karolusstraat. Deze goederenspoorlijn stamt uit 1968, maar is in 2006 onbruikbaar gemaakt door het verwijderen van de wissel met het hoofdspoor in Rijen, dit omdat het spoor door geen enkel bedrijf meer gebruikt werd. Om deze zelfde reden is het spoor bij de revitalisering op het bedrijventerrein zelf (Karolusstraat) verwijderd.

Verkavelingstructuur

De grootte van de kavels is sterk wisselend en loopt uiteen van ca. 800 m² tot maximaal 200.000 m². De grotere bedrijven liggen voornamelijk aan de randen van het bedrijventerrein langs het Wilhelminakanaal en A27. Deze bedrijven zijn nauwelijks zichtbaar en hebben weinig invloed op de beleving van het terrein. Daarnaast liggen enkel grote bedrijven aan de Vijf Eikenweg waardoor deze bedrijven wel een duidelijke invloed op het ruimtelijke beeld hebben.

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

Bebouwingsstructuur

De bebouwing bestaat over het algemeen uit rechthoekige damwandloodsen. Deze kunnen zowel voorzien zijn van een plat dak als van kappen. De hoogte van de bebouwing op de kleine kavels bedraagt maximaal ca. 8 meter. Op de grotere kavels loopt de bebouwingshoogte uiteen van 8 tot 12 meter met enkele hogere delen (bijvoorbeeld silo's) van 15 tot circa 20 meter. Vooral bij de grotere bedrijven aan de oostzijde van het plangebied komen deze hogere bouwhoogten voor. Hierbij is het opvallend dat vooral de recent gebouwde loodsen een grotere hoogte kennen dan de oudere loodsen. Op diverse terreinen zijn ook hogere bouwwerken als silo's en kranen aanwezig. Deze hebben hoogten tot circa 30 meter.

Kantoordelen zijn veelal vóór de loodsen gebouwd aan de zijde van de openbare weg en hebben een hoogte van 1 tot 3 bouwlagen. Zij zijn in oppervlakte en in het ruimtelijke beeld ondergeschikt aan de bedrijfsloodsen. Aan de randen van het plangebied gelden lagere hoogten van maximaal 15 meter.

De bebouwingsgrens ligt gemiddeld op 5 meter van de grens met het openbaar gebied. Hierdoor is er in principe voldoende ruimte aan de voorzijde voor verkeersbewegingen, parkeren en een representatieve inrichting.

Sportpark

Op dit moment is er nog een sportpark gesitueerd binnen het plangebied. Het sportpark zal met het onderhavige bestemmingsplan komen te vervallen.

Rijksweg

De A27 maakt deel uit van het plangebied daar waar het direct aan het bedrijventerrein grenst. Het bedrijventerrein heeft ter plaatse geen zichtlocaties. Er is een dichte bomenrij gesitueerd tussen het bedrijventerrein en de rijksweg. Hierdoor wordt de ligging in het groen benadrukt.

Provinciale weg

De Vijf Eikenweg is een provinciale weg die het plangebied doorsnijdt, maar tevens ook de ontsluiting van het gebied voor zijn rekening neemt. Er worden echter geen bedrijven direct ontsloten aan de provinciale weg.

2.3 (Cultuur)historische waarden

Voor het plangebied Vijf Eiken blijkt uit de vastgesteld erfgoedkaart van de gemeente dat er een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarden zijn te vinden in de bosgebieden rondom de Denariusstraat en in de nog onbebouwde zone langs de A27. Voor de rest van het plangebied geldt een lage indicatieve archeologische waarde.

Binnen het plangebied zijn verder een aantal historisch geografische lijnen aanwezig met redelijk hoge waarden. Het betreft de Schellingstraat/Vijf Eikenweg, de Denariusstraat, de Brede Heistraat en de Plantagelaan. De goederenspoorlijn, ten zuiden van het plangebied, is buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aangewezen als een historisch geografische lijn met een zeer hoge waarde.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Aangezien voorliggend bestemmingsplan grotendeels een beheerplan betreft, waarin maar een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, heeft een aantal van de gemeentelijke beleidsstukken geen directe gevolgen voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de beleidsstukken die ontwikkelingsgericht zijn, zoals de gemeentelijke woonvisie en de visie omtrent groen.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, vastgesteld op 27 januari 2006, verwoordt het vigerende nationale ruimtelijk beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt de Nota Ruimte zich op vier algemene beleidsdoelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het Wilhelminakanaal staat op de kaart Infrastructuur van de Nota Ruimte aangegeven als 'vaarwegen in rijksbeheer'. Het gebruik van het Wilhelminakanaal voor scheepvaart en het uitvoeren van daarbij behorende activiteiten als het overslaan van goederen sluit aan op dit beleid. Het aanleggen van een langshaven is daarmee in lijn met de Nota Ruimte.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit, vastgesteld in 2005, is een uitwerking van de Nota Ruimte. In deze nota heeft de rijksoverheid het gewenste verkeer- en vervoerbeleid tot 2020 beschreven. Naast een algemene visie op verkeer en vervoer worden in de nota ook voorstellen gedaan om het wegverkeer, het openbaar vervoer, de luchtvaart en de scheepvaart zodanig te organiseren dat in 2020 95 % van de reizigers op tijd zijn of haar bestemming bereikt. Nederland beschikt over een uitgebreid hoofdvaarwegennet dat de belangrijkste economische kerngebieden, het onderliggend vaarwegennet en het trans-Europese vaarwegennet met elkaar verbindt. De rijksoverheid streeft naar betrouwbare reistijden voor het vervoer van goederen over water en wil de autonome groei van dit vervoer mogelijk maken zonder dat dit de reistijd langer of onzekerder maakt. Daarvoor neemt het rijk maatregelen om de onderhoudsachterstanden op de waterwegen weg te werken en specifieke capaciteitsknelpunten op te lossen. Het gebruik van het Wilhelminakanaal voor scheepvaart en het uitvoeren van daarbij behorende activiteiten als het overslaan van goederen sluit aan op dit beleid. Bij het ontwerp voor de langshaven in Oosterhout is bovendien rekening gehouden met de afstand tot het vaarwegprofiel, zodat de doorvaart niet wordt gehinderd. Onderhavig project is in lijn met de Nota Mobiliteit.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 14 juni 2011 de nieuwe Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangeboden aan de Tweede Kamer. Naar verwachting stelt het kabinet het definitieve beleid vast begin 2012. De nieuwe SVIR vervangt verschillende bestaande nota's, waaronder de Nota Ruimte en de

Nota Mobiliteit. De ontwerp structuurvisie bevat een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid en zet het beleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hoofddoelen daarin zijn:

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

Eén van de nationale belangen betreft het ontwikkelen van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen. Het Rijk stimuleert dat groei van het goederenvervoer zoveel mogelijk via de binnenvaart en het spoor wordt opgevangen. Ook wordt het gebruik van de vaarwegen geoptimaliseerd zodat de capaciteit maximaal kan worden gebruikt. Het gebruik van het Wilhelminakanaal voor scheepvaart en het uitvoeren van daarbij behorende activiteiten als het overslaan van goederen sluit aan op dit beleid. Onderhavig plan stimuleert de binnenvaart van en naar Oosterhout en is daarmee in lijn met de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ontwerp AmvB Ruimte (ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Onder de Wet ruimtelijke ordening heeft een PKB, zoals de Nota Ruimte, niet meer dezelfde wettelijke status als voorheen. Momenteel is een PKB alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor de lagere overheden. Om er toch voor te zorgen dat bepaalde nationale belangen geborgd blijven, is besloten om een algemene maatregel van bestuur in te voeren: de AmvB Ruimte. Het ontwerp voor de AMvB is op 14 juni 2011 aan beide kamers der Staten-Generaal toegezonden. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur. Het Wilhelminakanaal staat in de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte weergegeven als (inter)nationaal hoofdvaarwegennet. Op alle rijksvaarwegen staat een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Bij het ontwerp voor de langshaven in Oosterhout is rekening gehouden met de afstand tot het vaarwegprofiel. De realisatie van de langshaven hindert de doorvaart van de beroepsvaart niet en is daarmee in lijn met de Ontwerp AmvB Ruimte.

Varen voor een vitale economie: een veilige en duurzame binnenvaart

Het kabinet heeft in het Coalitieakkoord aangekondigd dat goederenvervoer over water en de innovatie van de binnenvaart zullen worden gestimuleerd. De beleidsbrief 'Varen voor een vitale economie: een veilige en duurzame binnenvaart' van november 2007 bouwt voort op de Nota Mobiliteit en richt zich specifiek op de binnenvaart. De ambitie van het kabinet is om voor het vervoer over water condities te scheppen die maken dat de binnenvaart in Nederland op eigen kracht de mogelijkheden in de markt kan benutten en zo kan groeien en innoveren. Deze ambitie geeft het kabinet concreet vorm op de volgende speerpunten:

- het versterken van de concurrentiepositie van de binnenvaart;
- het realiseren van een toekomstvast netwerk van waterwegen en havens uitgaande van een netwerk- en ketenbenadering;
- het bereiken dat de binnenvaart op termijn de schoonste modaliteit is;
- het permanent verbeteren van de veiligheid in de binnenvaart;
- het stimuleren van innovatie in de binnenvaart.

Het gebruik van het Wilhelminakanaal voor scheepvaart en het uitvoeren van daarbij behorende activiteiten als het overslaan van goederen sluit aan op de visie van het kabinet. Onderhavig plan is in lijn met de beleidsbrief 'Varen voor een vitale economie: een veilige en duurzame binnenvaart'.

Regeling Quick Wins Binnenhavens & vaarwegen

De Quick Wins Binnenhavens & vaarwegen (2008-heden) is een rijksprogramma om lokale en regionale overheden te stimuleren de bereikbaarheid van havens te verbeteren. Het Rijk heeft EUR 112 miljoen beschikbaar gesteld voor deze snel te realiseren verbeteringen van de bereikbaarheid van binnenhavens. Hiervan is inmiddels EUR 91 miljoen aan verschillende projecten toegekend, onder andere de realisatie van de laad- en loskade Vijf Eiken in Oosterhout.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente

Oosterhout geldt het gebiedspaspoort Baronie. Kenmerkend voor de Baronie is het afwisselende zandlandschap met een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt gekenmerkt door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en grootschalige infrastructuur.

Op de Structurenkaart bevindt zich het plangebied in het 'Stedelijk concentratiegebied'. Ten zuiden bevindt zich een 'kerngebied groenblauw' en ten westen en ten oosten betreft het een 'gemengd landelijke gebied'.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het 'bestaand stedelijk gebied', de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' en de 'ecologische hoofdstructuur' begrensd.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt.

Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In het zuidoosten wordt het gebied omsloten door een extensiveringsgebied. Zowel in het zuidwesten van het plangebied als ten noorden van het kanaal is sprake van een verwevingsgebied. Ten oosten en ten zuidwesten worden er agrarische ontwikkelingen voorgestaan in de Verordening ruimte. Het gebied ten zuiden van het plangebied wordt aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. Hier vallen dan ook met name de bosgebieden van Staatsbosbeheer onder, Boswachterij Dorst.

De binnen het onderhavige bestemmingsplan opgenomen stedelijke ontwikkelingen (langshaven en herontwikkeling Sportpark Heihoef) zijn gesitueerd binnen 'bestaand stedelijk gebied' en voldoen hiermee aan de regels van de Verordening ruimte.

Daarnaast is het Wilhelminakanaal aangewezen als 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen (BHW)' en een 'zoekgebied voor een ecologische verbindingszone (EVZ)'. Een zoekgebied voor BHW is een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen. Het kanaal is binnen het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

aangewezen als 'overige waterloop' voor de functies ecologische verbindingszone en scheepvaart. Voor de functie scheepvaart worden door de aanleg van de langshaven geen belemmerende effecten verwacht. Een zoekgebied voor een EVZ is een gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd. De EVZ geldt ter plaatse van het plangebied vooral voor het water en voor een deel voor de oeverzone. Immers ter hoogte van de al aanwezig haven binnen het plangebied is nu al geen sprake meer van een oeverzone. De bescherming van het zoekgebied voor een EVZ betekent dat de bestaande functie als verbinding via de oevers gegarandeerd moet blijven. In het vigerende bestemmingsplan behoort de aanleg van een langshaven tot de mogelijkheden door het verkrijgen van een aanlegvergunning. Om aan het behoud van de bestaande oeververbinding tegemoet te komen is in het nu voorliggende bestemmingsplan een aanduiding 'ecologische verbindingszone' opgenomen binnen de bestemming 'Groen' direct grenzend aan het kanaal. Ter hoogte van de nieuwe langshaven zal deze aanduiding tevens op de bestemming 'Verkeer' worden opgenomen. Bij de verdere technische uitwerking van de langshaven zullen de benodigde maatregelen om de verbindingfunctie te garanderen nader gespecificeerd worden.

Bovendien is een nieuwe robuuste ecologische verbindingszone in voorbereiding. De nieuwe zone loopt buiten het bestaand stedelijke gebied van de kern Oosterhout vanuit het noorden ten westen van de nieuw te bouwen wijk De Contreie, via de bestaande Vrachelse heide om, om vervolgens via de bestaande Boswachterij Dorst weer bij het kanaal uit te komen. Deze nieuwe robuuste verbinding neemt een deel van de oeverfunctie over. In deze zone komen ook natte delen voor. De voorbereidingen voor de aanleg van deze verbinding zijn in volle gang.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de plangrens in het noordoosten een klein beetje verschoven. Binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' van de Verordening ruimte is een kapvergunning verleend. Op grond van de Boswet dient dit gecompenseerd te worden. Deze compensatie vindt plaats direct grenzend aan het bestaande bosgebied in het oosten van het bestemmingsplan.

Brabantse Strategische Visie Goederenvervoer

In de Brabantse Strategische Visie Goederenvervoer, vastgesteld door Provinciale Staten op 7 november 2008, beschrijft de provincie Brabant hoe zij de goederenstromen bewust wil ontwikkelen en beheersbaar wil maken. In de visie is het volgende streefbeeld geformuleerd: 'Brabant versterkt zich als topregio voor duurzaam goederenvervoer'.

Om deze doelstelling voor 2030 te realiseren wordt ingezet op vijf speerpunten:

- het verstrekken van overslagpunten en multimodaliteit;
- het bereikbaar maken van bedrijventerreinen;
- een bewuste ontwikkeling van vervoersstromen (lokaal, regionaal en transitio);
- het verminderen van de milieudruk en het vergroten van de veiligheid;
- het veranderen, delen en upgraden van kennis en innovatie in goederenvervoer en logistiek.

De realisatie van een langshaven aan het Wilhelminakanaal sluit hier goed op aan. Het project is daarmee in lijn met de Brabantse Strategische Visie Goederenvervoer.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan (PWP) 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het PWP bevat het strategische waterbeleid van de provincie en is afgestemd op de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Het PWP kent een aantal speerpunten, zoals de verbetering van de waterkwaliteit, de bescherming tegen overstromingen in het rivierengebied en wateroverlast en herstel van waterafhankelijke natuurwaarden. Het Wilhelminakanaal heeft op grond van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 een waterhuishoudkundige functie toegekend voor de scheepvaart en een functie als ecologische verbindingszone. Het plangebied valt onder de

functie 'water in stedelijk gebied' en heeft daarmee geen bijzondere waterhuishoudkundige functie. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige belangen.

3.1.3. Beleid Waterschap Brabantse Delta

De beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta is op 7 juli 2009 vastgesteld. Het doel van de beleidsregel is aan te geven hoe het dagelijks bestuur van het waterschap omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten van waterschap Brabantse Delta als volgt:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' gehanteerd. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft.
- Het hemelwaterbeleid gaat uit van het scheiden van afvalwater en hemelwater waar dit mogelijk is. Het in de praktijk goed functioneren van het systeem staat voorop.
- In bestaand stedelijk gebied moet een eventuele toename van de afvoer van hemelwater naar een watersysteem zoveel mogelijk worden voorkomen of gecompenseerd door retentie binnen het eigen gebied.
- Op basis van de keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. Indien door de ontwikkeling ook de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter wordt doorgaans retentie geëist.
- De samenstelling van het afvloeiende hemelwater bepaalt mede de wijze waarop met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan. De bestemming van het water volgt uit de lokale situatie.

In deze herziening handelt het om het vastleggen van de bestaande situatie en een relatief kleine ontwikkeling ten behoeve van de nieuw uit te geven bedrijfsperven en het crematorium. Voor deze ontwikkeling zal worden aangesloten bij de uitgangspunten van het waterschap.

In paragraaf 4.4 wordt toegelicht hoe rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige belangen.

3.1.4 Regionaal beleid

West-Brabantse Visie Goederenvervoer

Het doel van deze Visie Goederenvervoer West-Brabant, vastgesteld door stuurgroep Bestuursopdracht Bereikbaarheid West-Brabant in mei 2010, is te komen tot een nadere uitwerking van een regionaal gedachtegoed met betrekking tot goederenvervoer in en door West-Brabant. Multimodaliteit, modal shift en optimalisering van goederenstromen zijn daarbij als de drie belangrijkste prioriteiten aan te merken. Het betreft een regionale visie die voortborduurt op de hoofdlijnen zoals beschreven in de Strategische Visie Goederenvervoer Brabant. Het gezamenlijk gedragen gedachtegoed beschrijft een aantal voor de regio belangrijke thema's die als basis dienen voor de inzet van de regio ten aanzien van belangrijke ruimtelijke/infrastructurele projecten en/of studies. De inzet op modal shift betreft zowel nieuwe als bestaande multimodale bedrijventerreinen. Daarbij zou ernaar moeten worden gestreefd andere modaliteiten dan de weg beter te benutten. Enerzijds betekent dit dat voor de bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheden van het creëren van nieuwe aansluitingen op netwerken onderzocht dienen te worden, bijvoorbeeld door realisatie van overslagpunten. De aanleg van een langshaven binnen het plangebied Vijf Eiken sluit hier goed op aan. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de West-Brabantse Visie Goederenvervoer.

Samenwerkingsverband Havens Midden Brabant-Masterplan

In het initiatief Havens Midden Brabant hebben de gemeenten Waalwijk, Oosterhout en Tilburg tezamen met de gevestigde inlandterminals in deze gemeenten al sinds 2007 de handen ineen geslagen om de regio en de individueel betrokken partijen sterker te positioneren en te profileren op het gebied van logistiek en multimodaal vervoer. Met elkaar hebben bovengenoemde partijen en overig bedrijfsleven uit de genoemde gemeenten gewerkt aan een gezamenlijke visie en agenda met als doel de regio verder te ontwikkelen wat betreft de logistieke sector. In januari 2008 is door de stuurgroep het Samenwerkingsverband Havens Midden Brabant - Masterplan vastgesteld. Ondersteund door instanties als het MCA Noord-Brabant en Kamer van Koophandel Midden Brabant heeft deze samenwerking geleid tot inzicht in de vereiste inspanningen om de concurrentiepositie van de regio Midden Brabant te versterken op het gebied van vervoer over water en spoor alsmede tot bewustwording dat de gemeenten streven naar een structurele intergemeentelijke samenwerking. Onderhavig plan stimuleert de binnenvaart van en naar Oosterhout en is daarmee in lijn met het Samenwerkingsverband Havens Midden Brabant - Masterplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

StadsvisiePlus

De StadsvisiePlus geldt als leidraad voor de ontwikkeling van Oosterhout in de periode 2000-2015. De Stadsvisie is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout en geeft een visie op de gewenste ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen van Oosterhout tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio. Enerzijds wordt de StadsvisiePlus gebruikt ter toetsing van externe en autonome ontwikkelingen, waarbij de vraag centraal staat of en hoe die ontwikkelingen in het beeld van de StadsvisiePlus passen. Anderzijds zal voor die elementen uit de StadsvisiePlus waarvoor het gemeentebestuur eindverantwoordelijk is, een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarin zijn de voornemens uit de stadsvisie in tijdsvolgorde gezet. Die tijdsvolgorde zal afhankelijk zijn van bestuurlijke prioriteit, ambtelijke capaciteit en financiële mogelijkheden. Het uitvoeringsprogramma zal vervolgens ieder jaar onderdeel zijn van de politieke afweging in het kader van de Voorjaarsnota. Op basis van het uitvoeringsprogramma zullen ieder jaar activiteiten worden gepland. Voor de toekomst van Oosterhout zijn 'identiteit', 'toekomstwaarde', 'belevingswaarde' en 'gebruikswaarde' van groot belang. Op basis van deze eigenschappen zijn vier thema's geformuleerd:

- het 'eigen' Oosterhout: behoud van waardevol karakter, ontwikkeling op basis van historisch patroon en landschap, ontwikkeling (klein-)stedelijk imago complementair met buitengebied en dorpen;
- kwalitatief hoogwaardig Oosterhout: duurzame ontwikkeling met behoud en versterking van bestaande kwaliteiten;
- veilig en leefbaar Oosterhout in stad en buitengebied: vergroting van afwisseling in wijken, functiemenging (verhoging levendigheid, sociale veiligheid en leefbaarheid), beeldkwaliteit, verkeersveiligheid etc.;
- Oosterhout Compleet: evenwicht in bevolkingsopbouw en ruimtelijke structuur; van belang zijn woningvoorraad, werkmilieus, zorginstellingen, recreatie en ontspanning.

Op basis van deze thema's is een ontwikkelingsvisie tot 2015 opgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de integrale Stadsvisiekaart in een werkgebied (primaire). De Stadsvisie gaat uit van het upgraden en herstructureren van het plangebied. Dit is een trend die de afgelopen jaren al in gang is gezet en een doorgaand proces is. Daarnaast is in dit document ook aangegeven dat aan de zuidwestelijke kant een mogelijkheid moet zijn om tot uitbreiding van industrie/handelsactiviteiten over te kunnen gaan in een landschappelijke setting.

Voorliggend bestemmingsplan maakt slechts een kleine ontwikkeling mogelijk in het zuidwesten, welke al was verwoord in het voorgaande bestemmingsplan. Voor het overige

gebied is het bestemmingsplan gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Indien meer ingrijpende ontwikkelingen aan de orde zijn, zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd.

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen sluit aan bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om, indien dit concreet aan de orde is, de openbare ruimte anders in te richten of wegen te herprofilen, zodat kan worden aangesloten bij de voorwaarden van Duurzaam Veilig.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oosterhout

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie. Het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken van de risico's, die burgers in Oosterhout lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving. In het kader van onderhavig plan is getoetst of het voldoet aan de in Nederland geldende regelgeving ten aanzien van externe veiligheid (zie paragraaf 4.2). Onderhavig plan is in lijn met de geldende regelgeving voor externe veiligheid en daarmee in lijn met de beleidsvisie externe veiligheid.

Agenda Economie

De Agenda Economie is 13 december 2011 aan de raad vastgesteld. Een speerpunt van deze Agenda Economie is op logistiek gebied de verdere ontwikkeling van multimodaal vervoer en de ontwikkeling van de natte bedrijventerreinen onder andere via de samenwerking met de ondernemers en via Havens Midden Brabant. De aanwezige modaliteiten water en spoor hebben nog behoorlijke ongebruikte capaciteit; de gemeente kan de bedrijven stimuleren en faciliteren deze meer of beter te gebruiken. Dit doet de gemeente Oosterhout onder andere door de realisering van een langshaven binnen dit plangebied. Echter om dit te kunnen realiseren dient een gasleiding verlegd te worden. In dit bestemmingsplan is dat dan ook voorzien.

Welstandsnota gemeente Oosterhout

In de bestemmingsplannen voor de gemeente Oosterhout worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan waarborgt op die manier de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Integrale gebiedskwaliteit

De Welstandsnota is mede gebaseerd op het idee, dat het welstandsbeleid onderdeel is, of zou moeten zijn, van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende aspecten:

1 Cultuurhistorische kwaliteit

De wijze, waarop de totstandkominggeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie, vertegenwoordigt op zichzelf al een zekere kwaliteit.

2 De ruimtelijke ordening

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur, vertegenwoordigt een ander aspect van de gebiedskwaliteit.

3 Landschappelijke kwaliteit

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

4 De gebouwde kwaliteit

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

Deze vier aspecten kunnen niet los van elkaar gezien worden. Zo hangt de landschappelijke kwaliteit duidelijk ook samen met de wijze waarop het landschap tot stand is gekomen (cultuurhistorie), de wijze waarop de ruimte is ingericht (ruimtelijke ordening) en de kwaliteit van de gebouwde elementen in en aan de rand van het landschap. Vergelijkbare relaties zijn er tussen de gebouwde kwaliteit en de ruimtelijke ordening, cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteit.

Vandaar dat, in het streven naar integrale gebiedskwaliteit, de vier onderdelen in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien. De welstandsnota gaat primair over de gebouwde kwaliteit, over de kwaliteit van een gebouw op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Met name waar het gaat over de relatie tot de omgeving kan de gebouwde kwaliteit alleen beschouwd worden als onderdeel van de integrale gebiedskwaliteit en moet dus worden gezien in zijn relatie met de cultuurhistorische kwaliteiten, de ruimtelijke ordeningskwaliteiten en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. In de welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen het gebied gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

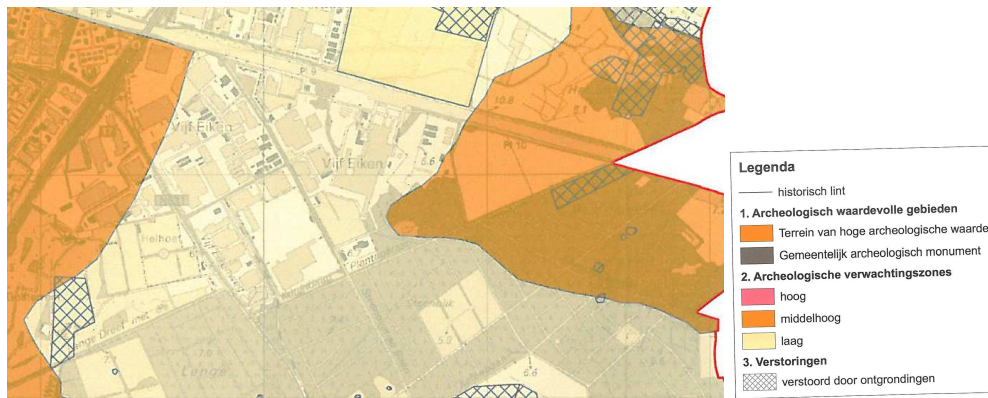
Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die is vastgesteld in januari 2009, 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 cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. 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. Wanneer een erfgoedkaart is vastgesteld, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen van een passende regeling worden voorzien. In januari 2012 is de Erfgoedkaart vastgesteld.



4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vijf Eiken' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande (legale) situatie positief wordt bestemd. In dit bestemmingsplan is tevens de realisatie van een tweede laad en loskade, een crematorium en een beperkte uitbreiding van het bedrijfsareaal voorzien. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Daar waar dat van belang is zal naar de afzonderlijke onderzoeken worden verwezen.

Hierna wordt ingegaan op de aspecten externe veiligheid, milieu, geluid, water, cultuurhistorie, natuur, bodem, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid en duurzaamheid en kabels en leidingen.

4.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op een ongewoon voorval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken als gevolg waarvan een persoon kan overlijden. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten en de bescherming van individuele burgers en groepen tegen de risico's daarvan. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), transport van gevaarlijke stoffen over een weg en spoor- en waterweg en door buisleidingen (bijvoorbeeld: aardgas of vloeibare koolwaterstoffen).

Voor het risico wordt onderscheiden in het plaatsgebonden risico (één persoon op een bepaalde plaats) en het groepsrisico (sommatie van risico's voor groepen mensen). Het gevaar neemt af met de afstand. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen een risicobron en te beschermen objecten waar mensen verblijven kunnen de risico's tot een aanvaardbaar niveau worden terug gebracht. Voor het groepsrisico zijn gebieden met een hoge personendichtheid extra van invloed op het risico. Voor zover wijzigingen in bestemmingen van risicovolle activiteiten of omliggende te beschermen objecten plaats vinden is onderzoek noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen

In en rond bedrijventerrein Vijf Eiken is sprake van twee transportroutes waarover (mogelijk) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de rijksweg A 27 en de gasleiding van de Gasunie. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A27. In het kader van de ontwikkeling op de locatie van het sportpark is onderzoek gedaan naar externe veiligheid vanwege de weg en kanaal. Er zijn ten aanzien van de risicobronnen geen relevante wijzigingen opgetreden.

Buisleidingen

Ten zuiden van het Wilhelminakanaal ligt een hoge druk aardgastransportleiding van de Gasunie. Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In het kader van de ontwikkeling van laad- en loskade Vijf Eiken zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze leiding in kaart gebracht. De activiteiten op de kade zelf hebben geen betrekking op gevaarlijke stoffen en de kade is ook niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object dat bescherming behoeft. De (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving die wel moeten worden beschermd zijn bestaande objecten. In dit geval wordt de ligging van de bestaande buisleiding (Z-522-08-KR-001) iets verlegd om de aanleg van de kade fysiek mogelijk te maken. Het ontwerp van de leiding zal zodanig zijn dat het plaatsgebonden risico nul is. In de bestaande situatie is dat ook het geval. Dat betekent dat daarin geen verandering komt. Daarnaast is het groepsrisico van belang in het invloedsgebied van de buisleiding. Het groepsrisico zal door de zeer geringe wijziging niet veranderen omdat er geen wijziging in ontvangers zal plaatsvinden. De langshaven leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en evenmin tot een toename van het groepsrisico. Het plan is hiermee in lijn met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Rondom de buisleiding moet een belemmeringsstrook in acht worden

genomen. De ligging van de buisleiding en de belemmeringenstrook zijn op de verbeelding weergegeven. In de regels is bepaald dat het oprichten van bouwwerken binnen de belemmeringenstrook niet is toegestaan. Activiteiten waarop het Wion van toepassing is worden in deze wet geregeld, waaronder het aanbrengen of wijzigen van leidingen.

Stofexplosies

Mogelijk worden tussen de langshaven en de bedrijven buisleidingen aangelegd voor het vervoer van droge bulk. Hierbij zal altijd rekening worden gehouden met stofexplosies.

LPG tankstation

In de directe omgeving van de het toekomstige crematorium is een tankstation inclusief LPG aanwezig. De aanwezigheid hiervan heeft echter geen invloed op de externe veiligheid van de toekomstige bezoekers van het crematorium.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal transportassen en een buisleiding die mogelijk relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Voor beide ontwikkelingen is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen (bijlage 2 en 3). Uit deze onderzoeken is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor voorliggend bestemmingsplan. Naar aanleiding van de te verleggen hoge druk aardgasleiding wordt een herberekening uitgevoerd van de hoogte van het groepsrisico uit. Naar verwachting zal de omvang van het groepsrisico afnemen wegens de verscherpte veiligheidseisen waaraan hoge druk aardgasleidingen moeten voldoen. De hoogte van het groepsrisico zal niet wijzigen ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierdoor zijn er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2 Milieu

Het betreft hier een bedrijventerrein met bedrijven in met name de milieucategorieën 3, 4 en 5. Aangrenzend aan het plangebied zijn meerdere andere functies aanwezig. Om ervoor te zorgen dat zowel de bedrijven als de omliggende functies optimaal kunnen worden gebruikt is er op het bedrijventerrein een categorisering van de bedrijven gemaakt. Dit betekent dat de bedrijven in de hoogste categorie (cat. 5) het meest ver verwijderd zijn van andere functies (zoals woongebieden). Het bedrijf Tata Steel is een categorie 5 bedrijf en is dan ook volledig omgeven door andere bedrijven met gebouwen die daarmee een afscherming vormen ten gunste van buiten het plangebied gelegen andere functies (wonen en recreëren).

Binnen dit bestemmingsplan is sprake van de aanwezigheid van geluidzoneplichtige inrichtingen. Als gevolg hiervan is rondom het totale bedrijventerrein een geluidzone die aangeeft waar de toegelaten geluidsbelasting van de totale geluidsbelasting van de aanwezige bedrijven maximaal 50 dB mag bedragen. Deze geluidzone valt geheel buiten het plangebied. Omdat er in de zon geen wijzigingen optreden als gevolg van dit bestemmingsplan behoeft hierover geen besluitvorming plaats te vinden. Ter plaatse van de langshaven en Sportpark Heihoef worden geluidzoneplichtige inrichtingen uitgesloten.

4.3 Geluid

In verband met de hoge geluidbelasting die een aantal woningen binnen het plangebied ondervinden, is in het verleden door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder verleend. De gevelbelasting op deze woningen mag de waarde van de verleende ontheffing niet overschrijden. Omdat de bouwvlakken van de bedrijfsperven niet gewijzigd worden, zullen de bestaande bedrijfsgebouwen in ieder geval niet kunnen uitbreiden richting de woningen. Bovendien zitten de aanwezige bedrijven al aan de maximale capaciteit voor wat betreft het geluid.

Langshaven

De overslag van goederen en de verkeersaantrekkende werking van de nieuw te realiseren langshaven kunnen gevolgen hebben voor de geluidsbelasting op de omgeving en

nabijgelegen geluidsgevoelige functies. Middels een aanvullend verkeersonderzoek en een akoestisch onderzoek (resp. bijlage 14 en 4) is onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen voldoet aan de wettelijke grenswaarden. In dit onderzoek wordt onder meer rekening gehouden met de capaciteit, het aantal verkeersbewegingen, de tijdsperiode die nodig is om een schip te ontladen en tussen welke tijden de kade in werking is. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Er wordt geconcludeerd dat er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening op het moment dat de laad en loskade voldoet aan de uitgangspunten.

Sportpark Heihoef

Ook de verkeersbewegingen en het daaruit voortvloeiende geluid als gevolg van de realisatie van het crematorium zijn nader onderzocht (bijlage 5 en 15). Ook hierover kan niet anders worden geconcludeerd dan dat er gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bovenstaande rapporten kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de grenswaarden gesteld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4 Water

Het plangebied ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

Omdat binnen het gehele plangebied sprake is van een gescheiden rioleringsstelsel wordt het water binnen het plangebied gescheiden verwerkt. Hetgeen betekent dat het hemelwater teruggebracht wordt in de grond, door infiltratie. Dit moet in beginsel op de individuele percelen worden geregeld. Daarnaast is er een mogelijkheid om overtollig hemelwater op de rioolsysteem te lozen. Over het plangebied verdeeld zijn verschillende waterbergingen gerealiseerd die in een tijdelijke behoefte, bij hevige regenval, kunnen voorzien.

Bij aanvragen om een omgevingsvergunning zal worden toegezien dat het waterbeleid van zowel het waterschap als de gemeente zoals bovenstaand is aangegeven en daarnaast op het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen immers zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Langshaven

Bij de overslag van goederen op de langshaven is er een risico aanwezig dat stoffen gemorst worden en op de kade terecht komen. Afstromend hemelwater kan bij het in contact komen met deze stoffen verontreinigd raken. Om de waterkwaliteit in het Wilhelminakanaal te beschermen mag het afvloeiende hemelwater daarom niet afwateren of geloosd worden op het kanaal.

Sportpark Heihoef

Binnen dit deel van het bestemmingsplan zal een nadere uitwerking worden getoetst aan de randvoorwaarden van Waterschap Brabantse Delta. Er zal een gescheiden stelsel worden aangelegd waarbij als uitgangspunt geldt dat het hemelwater geïnfiltreerd wordt binnen deze locatie.

4.5 Kabels en leidingen

Voor de aanwezige hogedruk gasleidingen in het plangebied van de Gasunie is een beschermende regeling opgenomen door middel van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming heeft, conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen, dat op 1 januari 2011 in werking is getreden, een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een bouwverbod en dient er voor de uitvoering van verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voordat er een omgevingsvergunning zal worden verleend wordt de leidingbeheerder in de gelegenheid gesteld om een advies te geven.

Ten behoeve van de opgenomen ontwikkelingen zal vooraf aan de daadwerkelijk uitvoering contact worden gezocht met de betrokken leidingbeheerders.

4.6 Bodem

Er zijn voor beide ontwikkellocaties bodemonderzoeken uitgevoerd.

Langshaven

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de aanleg van de langshaven.

Sportpark Heihoef

Voor de locatie is zowel een verkennend als een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Op basis van de uitgevoerde onderzoek zijn er geen belemmeringen met de voorgenomen herontwikkeling. Wel dient rekening gehouden te worden met genoemde aandachtspunten die worden vermeld in het onderzoek.

De resultaten van beide onderzoeken vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.7 Luchtkwaliteit

Er zal een toename zijn van het verkeer ter plaatse als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingen die worden meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. In dit kader zijn voor beide locaties onderzoeken uitgevoerd.

Langshaven

Het plan van de voor de aanleg van de langshaven zal gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, vanwege de aan- en afvoer van grondstoffen en eindproducten via binnenvaartschepen en vrachtwagens. Daarom is een onderzoek uitgevoerd (bijlage 8). Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat de aanleg van de langshaven leidt tot een concentratiebijdrage stikstofdioxide en fijnstof. Echter dit is een bijdrage die niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

Sportpark Heihoef

Op basis van onderhavig luchtkwaliteitonderzoek (bijlage 9) wordt geconcludeerd dat op alle in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan is in lijn met de Wet luchtkwaliteit.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout (vastgesteld door de raad d.d. 24 januari 2012) is aangegeven dat een deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting kent. Dit houdt in dat in deze delen van het gebied bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectiebesluit van het college.

In gebieden met een lage archeologische verwachting zijn bodemingrepen in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij ontgroningen en/of MER-plichtige projecten en/of projecten met een planoppervlak van 5 ha of meer. Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten overeenkomstig artikel 56 van de Monumentenwet 1988, met daarin besloten de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007.

De cultuurhistorische waarden in het plangebied beperken zich met name tot de historisch-geografische waarde van de infrastructuur. De Vijf Eikenweg, Denariusstraat en Plantagelaan hebben een redelijk hoge waarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Ook de bossen ten zuiden van het plangebied zijn van een hoge waarde.

Langshaven

Omdat in verband met het graven van het kanaal al een verstoring is opgetreden heeft er geen onderzoek meer plaatsgevonden ten behoeve van specifiek deze ontwikkeling.

Sportpark Heihoef

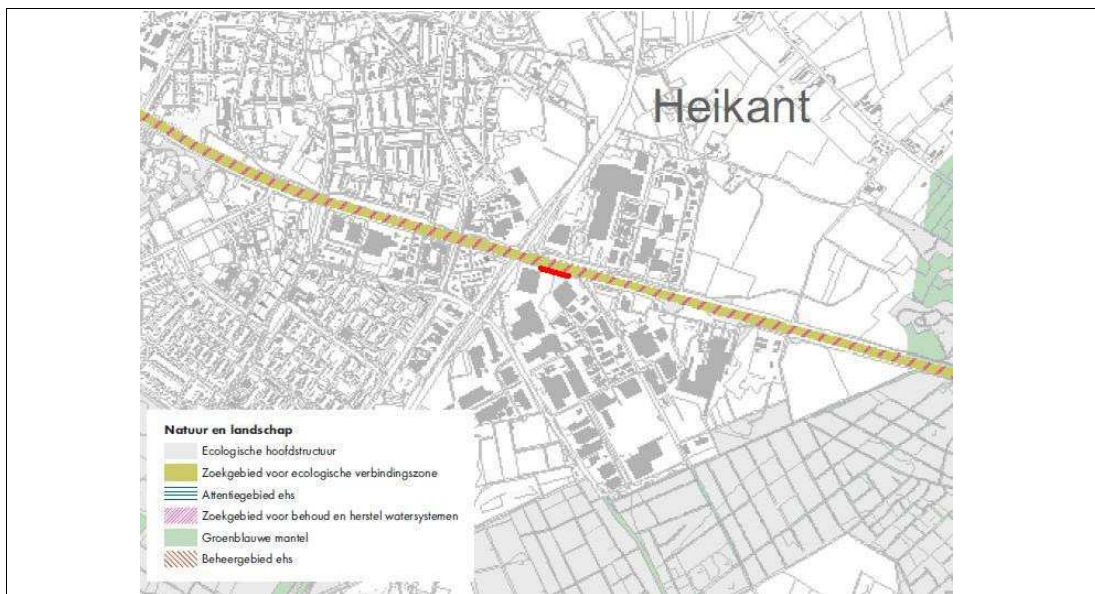
Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (bijlage 10) wordt geadviseerd geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie. De gemeente Oosterhout neemt het advies over om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en hierbij de Archeologische Monumentenzorgcyclus af te ronden en het plangebied verder vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. Een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' is derhalve niet nodig.

Voor het gehele plangebied geldt dat als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische waarden stuit, dan is dit een toevalsvondst. Degene die zo'n vondst doet moet dit volgens artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk melden bij de Minister van OC&W.

4.9 Natuur/ flora en fauna

In het kader van een bestemmingsplanherziening dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de vigerende natuurwet en -regelgeving. In Nederland is de natuurbescherming opgesplitst in:

1. de bescherming van gebieden (Ecologische Hoofdstructuur en Natuurbeschermingswet 1998);
2. de bescherming van soorten (Flora- en faunawet).



Begrenzing EHS ter plaatse van de geplande langshaven (rood)

Langshaven

In het kader van de Flora en Fauna wet heeft er een natuurtoets plaatsgevonden (bijlage 11). De belangrijkste conclusies van dit onderzoeken zijn dat er mogelijk licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) voorkomen in de directe omgeving van de geplande langshaven voor, waaronder vaatplanten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor ruimtelijke ingrepen geldt voor deze soorten een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. De aanwezigheid van de beschermde vissoorten kleine modderkruiper, rivierdonderpad en bittervoorn is niet uit te sluiten. Een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet is niet aan de orde, zolang de werkzaamheden voor de aanleg van de langshaven buiten de voortplantingsperiode worden uitgevoerd. Daartoe zal er een werkprotocol worden opgesteld waarin de verschillende werkzaamheden zullen worden

opgenomen in hun relatie tot de aanwezige flora en fauna. Dit zal in nauw overleg met het bevoegd gezag worden opgesteld.

Uit de natuurtoets is in ieder geval gebleken dat de bomen niet worden bewoond door vleermuizen. Mogelijk doet de bomenrij dienst als vliegroue en/of foerageerlocatie voor diverse soorten. Waarbij tevens het kanaal een functie kan hebben. Er worden geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen, zolang de functie als mogelijke vliegroue behouden kan blijven. Op dit moment is aan de zuidzijde van het kanaal al een onderbreking, aansluitend/overlappend aan de locatie van de langshaven, van de bomenrij aanwezig. Er zullen ten westen van de langshaven een aantal bomen worden geplant om de bomenrij aan die zijde te verlengen en aan de oostzijde zullen een aantal bomen worden gekapt. In de berm van de nieuwe weg zullen ook bomen worden aangeplant. Met de aanplant van deze nieuwe bomen zal de vliegroue voldoende in tact worden gelaten.

In het plangebied zijn ook diverse soorten vogels aangetroffen, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Negatieve effecten op broedende vogels worden uitgesloten, zolang de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of worden gestart buiten het broedseizoen waarbij er vervolgens continu wordt doorgewerkt. Dit zal worden meegenomen in het nog op te stellen werkprotocol.

Conclusie

In het plangebied komen (mogelijk) beschermde vissoorten, vleermuizen en vogels voor. Negatieve effecten op deze soorten voorkomt de gemeente Oosterhout door de volgende uitgangspunten te hanteren:

- de aanlegwerkzaamheden worden buiten de voortplantingsperiode van beschermde vissoorten uitgevoerd;
- er worden vervangende bomen geplant ten westen van de langshaven en in de berm van de nieuwe weg om de mogelijke vliegroue voor vleermuizen te behouden;
- de aanlegwerkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd of gestart, waarna continu wordt doorgewerkt.

De aanleg van de langshaven is derhalve in lijn met de geldende wet- en regelgeving voor natuurbescherming.

Sportpark Heihoef

Er heeft in het kader van de ontwikkeling een natuurtoets plaatsgevonden (bijlage 12). Het resultaat van dit onderzoek is dat er zich binnen dit deel mogelijk strikt beschermde soorten bevinden die herontwikkeling kunnen beïnvloeden. Op het moment dat er daadwerkelijk wordt overgegaan tot realisatie van de gewenste ontwikkeling zal nader onderzoek moeten plaatsvinden. Omdat daadwerkelijke uitvoering op korte termijn niet voorzien is leidt dit niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Voor de algemene soorten kan geconcludeerd worden dat hier geen ontheffing voor hoeft te worden aangevraagd.

Samenvattend nieuwe ontwikkelingen

Voor alle beschermde soorten, dus ook de soorten die zijn vrijgesteld van ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om de schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplanting en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij het opstellen van werkprotocollen en op te stellen plannings voor de uitvoering van de werkzaamheden.

5 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast wordt een tweetal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De herontwikkeling van Sportpark Heijhoef. Daar betreft het de realisatie van een crematorium en het uitbreiden van het bedrijventerrein. Waardoor het tevens mogelijk wordt om de aangrenzende golfbaan op een andere wijze te ontsluiten. Een andere ontwikkeling betreft het verleggen van een gasleiding van de Gasunie. Dit is noodzakelijk om tot realisatie van de gewenste langshaven te kunnen komen. Deze leiding moet met ingang van 1 januari 2011 veiliggesteld worden in een bestemmingsplan.

Sportpark Heijhoef

Op het perceel van het huidige sportpark is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor de locatie van Sportpark Heijhoef een bedrijfsbestemming op te nemen. Hierbij was al de realisatie van een crematorium voorzien. In het besluit van Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan de tekstuele verwijzing in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Omdat er maar één wijzigingsgebied was opgenomen in het gehele bestemmingsplan is de werking van de wijzigingsbevoegdheid met dit besluit niet ongedaan gemaakt.

In de tussenliggende periode dat het vigerende bestemmingsplan onherroepelijk werd en het onderhavige bestemmingsplan in voorbereiding werd genomen zijn de plannen omtrent dit wijzigingsgebied nader geconcretiseerd. Daarom wordt er in het onderhavige bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen maar een directe bouwtitel. Hiermee liggen dan ook de bouwvlakken, bebouwingspercentages, de bouwhoogten en de categorie bedrijven die zich er mogen vestigen vast.



Inrichtingschets Sportpark Heijhoef

Crematorium

De concretisering houdt ondermeer in dat bij het opstellen van dit plan een crematorium zich moet kunnen vestigen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor het gedeelte waarop het crematorium zal worden gevestigd zijn stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld.

Uitgangspunt bij de vestiging van een crematorium op deze locatie zal moeten zijn dat het terrein (bebouwing en parkeren) een ingetogen en serene uitstraling krijgt. Het crematorium zal daarom in een groene setting moeten worden gesitueerd. Het terrein van het crematorium is ca. 1,9 hectare groot en grenst aan de Vijf Eikenweg. Het terrein wordt gedeeltelijke omsloten door bestaande boomsingels en houtwallen. Daar waar deze ontbreken of waar grote openingen zijn in deze houtwallen, dienen ze te worden aangeplant met inheemse soorten.

De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden via de bestaande aansluiting van het parkeerterrein van Voetbal Vereniging Oosterhout op de Florijnstraat en vervolgens op de rotonde van de Vijf Eikenweg. Het parkeren ten behoeve van het crematorium dient op eigen terrein te worden opgelost. Het parkeerterrein moet daarom voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij is het zaak dat het parkeerterrein 'groen' zal worden ingericht.

Het crematorium zelf zal maximaal 7,00 meter hoog worden, maar kan worden voorzien van architectonische elementen die eventueel hoger zijn dan 7,00 meter. Daarbij dient het gebouw een sobere, ingetogen uitstraling te krijgen.

Bedrijventerrein

Het overige gebied zal worden ingericht als bedrijventerrein. Waarbij de categorie bedrijven zal aansluiten bij het overige plangebied. Echter geluidzoneplichtige bedrijven zijn hier uitgesloten.

Voor de ontwikkelingen van de gemeentelijke bedrijventerreinen is een gevolg van het Streekplan 2002 en verwoord in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg. Hierin heeft Oosterhout een opgave gekregen van 40 ha bruto bedrijventerreinen te realiseren in de periode tot 2015. Dit is nog steeds actueel. 20 ha bedrijventerrein is voorzien in Everdenberg-Oost dat momenteel in ontwikkeling is. Daarna resteert er nog 20 ha. Waarvan 8 ha is voorzien op het resterende perceel van Sportpark Heihoef. Om dit mogelijk te maken is dit dan ook binnen het onderhavige bestemmingsplan als bedrijfsbestemming opgenomen. In het regionaal overleg van 20 juni 2012 heeft hier definitieve besluitvorming over plaatsgevonden.

De ontsluiting van de nieuwe percelen zal via een nieuwe, nog aan te leggen, weg plaatsvinden. De exacte locatie van de weg is nog niet bekend.

Door de directe ligging aan het buitengebied zal er een geleiding worden opgenomen ten behoeve van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogten. Op dit nieuwe gebied zullen maximale hoogten van 15 meter mogelijk zijn. Tevens zal het te ontwikkelen gebied in zijn geheel omsloten worden door een groene wal waardoor ook op deze wijze zal worden aangesloten op de aanwezige structuren.

Ontsluiting Golfbaan

Met de bovenstaande ontwikkelingen is rekening gehouden met de wens van de Oosterhoutse Golfclub om een eigen ontsluitingsweg te hebben. Waardoor de leden niet meer over het bedrijventerrein hoeven te rijden. Deze ontsluiting wordt met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Aanleg langshaven

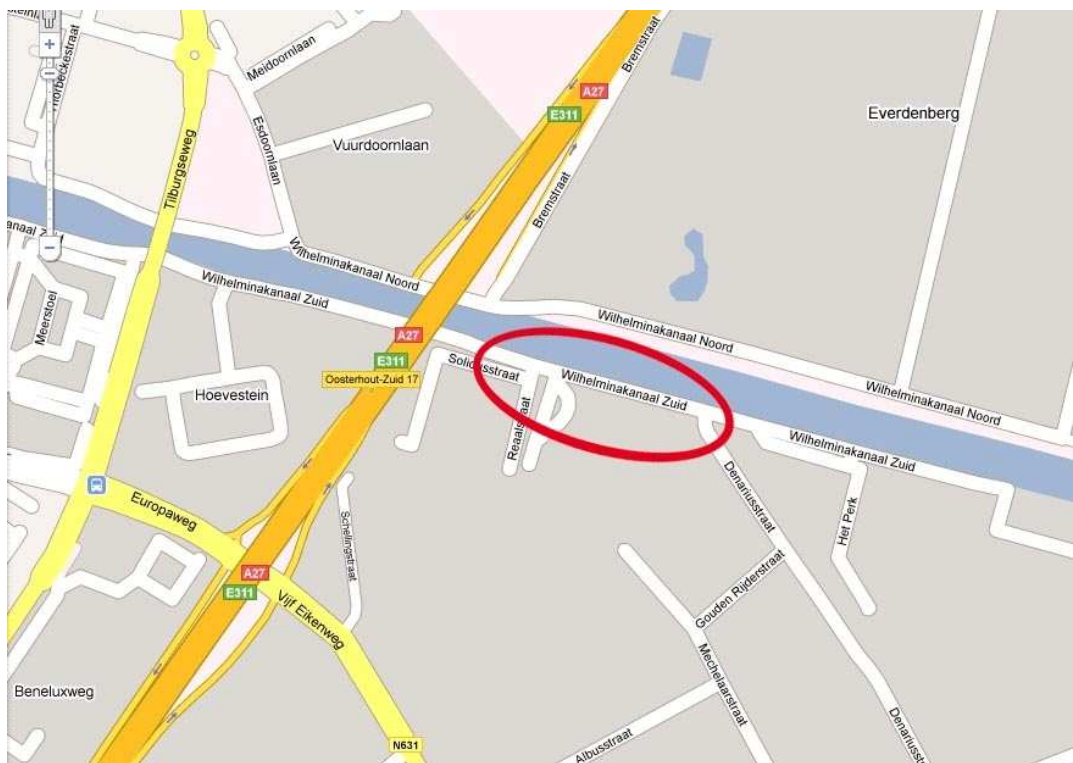
De gemeente Oosterhout is voornemens om op industrieterrein Vijf Eiken een langshaven voor de overslag van goederen te realiseren. Deze langshaven is voorzien aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal, net ten oosten van de A27. De langshaven krijgt een openbaar karakter en is dan ook bruikbaar voor alle bedrijven om goederen over te slaan van schip naar vrachtauto of ander transportmiddel, en visa versa. De gemeente wordt eigenaar van

de langshaven en zal het beheer en de bediening van de haven onderbrengen bij een marktpartij.

De langshaven heeft een totale lengte van 160 meter en wordt geheel voorzien van verharde bestrating. De langshaven is in de eerste plaats geschikt voor de overslag van bulk goederen (vloeistof en vast). Ten behoeve van de opvang van gemorste stoffen wordt een 5 meter brede, vloeistofdichte verharding direct achter de kade aangebracht. Daarnaast is de kade ook geschikt voor het overslaan van containers. Voor dit laatste is een kraan benodigd. Ten tijde van het transport kunnen de containers tijdelijk worden opgeslagen.

De bestaande doorgang voor het verkeer via de weg Wilhelminakanaal Zuid wordt gewaarborgd. Het bestaande wegprofiel wordt in zijn geheel in zuidelijke richting verplaatst. Het vrachtverkeer met als bestemming de kade komt aan via de Souvereinstraat en de Denariusstraat en verlaat het industriegebied via de Meerstoel (ten westen van de A27).

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere kabels en leidingen aanwezig. Een aantal van deze leidingen dienen verplaatst te worden en komen onder de (verplaatste) weg Wilhelminakanaal-Zuid te liggen. De verlegging van de aanwezige gasleiding van de Gasunie maakt het noodzakelijk dat er ter plaatse van deze ontwikkeling een herziening van het vigerende bestemmingsplan komt. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is op welke wijze de aanvoer van gas ten behoeve van één bedrijf gegarandeerd wordt, is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiervan kan gebruik worden gemaakt op het moment dat de bestaande leiding buiten werking is gesteld en de geprojecteerde leiding niet zal worden gerealiseerd.



Locatie langshaven

6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen, waarvan de eerste versie op 7 september 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van februari 2011 gehanteerd. Het Handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 5, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' mogen voorzieningen worden gerealiseerd voor het laden en lossen van goederen. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn aanwezige woningen, geen bedrijfswoningen zijnde, opgenomen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Binnen deze bouwvlakken zijn geen bebouwingspercentages opgenomen en mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor de 'bestaande woningen'

zijn ook regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend om een bedrijf toe te staan dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de toegestane categorieën, en dat naar aard en omvang vergelijkbaar is. Ook kan via een omgevingsvergunning detailhandel in volumineuze goederen of ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen worden toegestaan.

6.2.3 Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, antennemasten, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.4 Bedrijf – Gasontvangststation

De tot 'Bedrijf – Gasontvangststation' bestemde gronden zijn bedoeld voor de aanleg en instandhouding van een gasontvangststation, ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG

De tot 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg, ondergeschikte detailhandel van andere goederen, autowasvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor reclamevoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen. En tevens zijn er gebruiksregels opgenomen voor de ondergeschikte detailhandel.

6.2.6 Bos

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van bos en bebossing, groenvoorzieningen, onverharde paden en wegen, voorzieningen voor langzaam verkeer, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

Binnen deze bestemming behoort het oprichten van gebouwen niet tot de mogelijkheden. Wel is er een mogelijkheid voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is er een omgevingsvergunning mogelijk voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.7 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen,

schuilgelegenheden en voor vlonders en steigers. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging en ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' zijn de gronden mede bestemd voor een ecologische verbindingszone.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilgelegenheden. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van deze schuilgelegenheden en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. De bescherming van de waterberging is geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

6.2.8 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' zijn de gronden ook bestemd voor een crematorium.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn de op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het realiseren van voorzieningen van asbestemmingen is niet toegestaan.

6.2.9 Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen bij woningen, inritten en parkeren.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

6.2.10 Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' zijn gronden mede bestemd voor een ecologische verbindingszone.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor kunstwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de verkeersafwikkeling mits wordt voldaan aan de daarvoor opgenomen bepalingen.

6.2.11 Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, natte ecologische verbindingszone en waterwegen. Daarnaast zijn oevervoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, aanlegplaatsen en laad- en losfaciliteiten toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen voor de maximale bouwhoogte

6.2.12 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming en behoud van het monument nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing op het betreffende perceel.

Per bouwperceel is één woning toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen waar gestapelde woningen aanwezig zijn. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouwregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

6.2.13 Leiding (dubbelbestemming)

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hogedruk gasleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

In afwijking van het bepaalde in de andere geldende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gasleiding worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om te bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen. Ter bescherming van de gasleiding is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

6.2.14 Waarde archeologie (dubbelbestemming)

De voor waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ver- of nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot en de bouw van een gebouw of uitbreiding van een bestaand met ten hoogste 100 m².

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

Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist. Dit is niet vereist voor werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen van de gronden dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronde het archeologische waardevol bodemarchief niet wordt

aangetast. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de aard van de verharding.

6.2.15 Waarde monumentale bomen (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn , behalve voor de andere daar voorkomende bestemming , mede bestemd voor monumentale bomen.

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden verricht binnen deze bestemming. Ter bescherming van de monumentale bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

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

De voor 'Waterstaat-Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaat-waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functies.

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mag op deze gronden niet worden gebouwd in strijd met de Waterwet en Binnenvaart Politie reglement (Bpr).

6.3 Afwijkingen van Handboek (digitale) bestemmingsplannen

In afwijking van het vastgestelde handboek van de gemeente Oosterhout zijn binnen dit bestemmingsplan specifieke regelingen opgenomen ten behoeve van de aanwezige 'laad- en loskade' binnen de bestemming 'Bedrijf', de aanduiding 'crematorium' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Bedrijf' zonder dat het hier en bedrijfswoning betreft. Ook zijn de in de regels andere bepalingen opgenomen voor de bestemming 'Leiding', waardoor er meer aansluiting worden gezocht met gerelateerde wetgeving.

7 Handhaafbaarheid

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

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Zo heeft de gemeente Oosterhout in haar integraal handhavingsbeleid (Handhavingsbeleidsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2013, d.d. 13 december 2010) opgenomen dat er meer aandacht moet zijn voor de toets op handhaafbaarheid van plannen. Hiertoe worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toetst plaats gevonden.

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

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke rol in de gemeentelijke handhavingstrategie. Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures. Zo is er een specifieke brochure opgesteld die voorlichting geeft over het bestemmingsplan en de handhaving daarvan.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal telkens worden bezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt er daadwerkelijk handhavend opgetreden, tenzij er bijzondere omstandigheden in het geding zijn, en/of tijdelijk kan worden gedoogd in afwachting van legalisering. Indien besloten wordt om handhavend op te treden, volgt aanschrijving, waarin de overtreding wordt omschreven, verplichtingen worden opgelegd en termijnen gesteld. Zo nodig vindt bestuursdwang plaats, dan wel wordt een dwangsom opgelegd. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleidsplan en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen zo mogelijk handhavend worden opgetreden. Voor bouwen is de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Daarnaast dient de handhaving als monitoringsinstrument voor het beleid. Indien bepaalde regels stelselmatig worden overtreden is dit een indicatie voor het (ontbreken van) draagvlak en zal nader moeten worden bekeken of het beleid op dat punt moet worden herzien

8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vijf Eiken' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 16 februari 2012 voor een periode van 4 weken.

In de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vijf Eiken' (bijlage 1) zijn de ingekomen reacties weergegeven en is aangegeven tot welke veranderingen die geleid hebben in het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vijf Eiken' is in beginsel een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd. Het bestemmingsplan bevat ook een enkele ontwikkeling. De betreft het realiseren van een aantal nieuwe bedrijfsperven, een langshaven en een crematorium.

De gronden waar de langshaven zal worden gerealiseerd zijn deels van Rijkswaterstaat en deels van de gemeente. De investering die gemoeid is met de aanleg van de genoemde kade komt deels voor rekening van de gemeente en wordt deels bekostigd uit toegekende subsidies van zowel rijk als provincie. De gemeenteraad heeft ingestemd met de gemeentelijke bijdrage en hier een bedrag voor gevoteerd. Door deze componenten is het plan financieel economisch uitvoerbaar.

Voor de toe te voegen bedrijfsperven en het crematorium ter plaatse van het sportpark Heihoef geeft de Wet ruimtelijke ordening aan dat het een wettelijke plicht is om gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Gezien het feit dat de gemeente het plangebied zelf ontwikkelt is de uitvoering van het plan anderszins verzekerd en is er geen verplichting om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.