

Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vijf Eiken”.

1. Aanleiding:

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vijf Eiken” is vierledig:

- aanpassing van het bestemmingsplan aan de meest recente systematiek, als verwoord in de Wet ruimtelijke ordening, voor (digitale) bestemmingsplannen;
- treffen van een regeling voor een plandeel, waaraan bij het vorige bestemmingsplan goedkeuring was onthouden;
- opnemen van een inmiddels onherroepelijk postzegelplannetje voor het perceel Karolusstraat 8;
- mogelijk maken van een tweetal nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt bij de regeling in dit bestemmingsplan is opnemning van bestaand (door de raad en het college vastgesteld) beleid, evenals het mogelijk maken van een tweetal nieuwe ontwikkelingen.

Het gebied, waarop het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vijf Eiken” betrekking heeft, wordt in het westen begrensd door Rijksweg A27 (grens aan westzijde van de snelweg), in het noorden door het Wilhelminakanaal (grens ligt in het kanaal zelf), in het oosten door het aanwezige bosgebiedje (ter afscherming) en in het zuiden door de Boswachterij Dorst en het terrein van de Oosterhoutse Golfclub.

De beide nieuwe ontwikkelingen, welke in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen:

- Een herontwikkeling van het terrein van het Sportpark Heihoef tot een bedrijventerrein, alsmede de bouw van een crematorium langs de Vijf Eikenweg;
- Het verleggen van het tracé van de gasleiding van de Gasunie ten behoeve van het realiseren van de laad en loskade.

2. Procedure:

Vooroverleg:

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan (VOBP) toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat en de Gasunie. De reacties van de vermelde instanties zijn onderstaand gebundeld en van gemeentelijk commentaar voorzien in deze commentaarnota.

Inspraak:

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vijf Eiken” vanaf 16 februari 2012 tot 15 maart 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is de mogelijkheid geboden om in een overleg met de betrokken beleidsmedewerker mondeling inspraakreacties in te dienen. Daarnaast heeft er op 8 maart 2012 een inspraakavond plaatsgevonden.

Onderstaand zijn de reacties uit vooroverleg en inspraak inhoudelijk samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

3. Reacties van de vooroverleginstanties:

Er is een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (brief van 29 maart 2012), Waterschap Brabantse Delta (brief van 23 maart 2012), Gasunie (brief van 12 maart 2012) en Rijkswaterstaat (brief 16 april 2012).

	Gemaakte opmerkingen	Standpunt gemeente
1.	<u>Provincie Noord-Brabant</u> a. In verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van Sportpark Heihoef dient op grond van artikel 3.6.lid 1 van de Verordening ruimte (VR) de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijke overleg, bedoeld in artikel 12.4 onder c van de VR, worden gemaakt worden nagekomen. Een eerstvolgend overleg vindt pas plaats op 20 juni 2012. De voorziene uitbreiding is nog niet geaccordeerd in genoemd regionaal overleg. b. Aan de oostzijde is er tevens een uitbreiding van bedrijfsterrein voorzien op de bestemming 'Bos' binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van deze uitbreiding is de plangrens opgerekt omdat er buiten het vigerende bestemmingsplan maatregelen getroffen zullen worden ter compensatie van het verdwijnen van de aanwezige groene buffer. In de toelichting dient dit op basis van de Verordening ruimte verantwoord te worden waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbeteringen van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied waarop de ontwikkeling plaatsvindt. c. Ter plaatse van de langshaven is in de Verordening ruimte de aanduiding 'Zoekgebied voor ecologische verbindingszone' opgenomen. In artikel 4.3. lid 1 van de VR is geregeld dat in een bestemmingsplan dat binnen deze aanduiding is gelegen sterkt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van die ecologische verbindingszone. Bovendien dienen stedelijke ontwikkelingen beperkt te worden door het opnemen van bepalingen hiervoor. Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende	a. Op dit moment is er geen enkele aanleiding om eraan te twijfelen dat de regio niet akkoord zou gaan met de uitbreiding ter plaatse. Bij de voorbereidingen voor de vergadering van 20 juni 2012 is deze uitbreiding in beeld en nog steeds actueel. Vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan is voorzien nádat in regionaal verband hierover afspraken zijn bekrachtigd. b. Dat gedeelte van de bestemming 'Bos', waar de gewenste uitbreiding is gelegen, is in de Verordening ruimte gesitueerd binnen 'Bestaand stedelijk gebied'. Er blijft een groot deel van de huidige buffer in tact. Omdat de uitbreiding is gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied' betekent dit dat er op grond van de Verordening ruimte geen compensatie behoeft te worden gerealiseerd. Desalniettemin is de door het college opgelegde verplichting tot compensatie op basis van de Boswet vastgelegd in een overeenkomst en is er binnen het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden met deze compensatie omdat deze plaatsvindt buiten het plangebied van het nu vigerende bestemmingsplan. In dit kader hebben wij gemeend de grens van het bestemmingsplan daar te leggen dat ook de opgelegde compensatie planologisch geregeld is. c. Basis voor de ontwikkeling van een langshaven binnen het plangebied wordt mede gevormd door de gemeentelijke startnotitie 'Ecologische verbindingszone Oosterhout' uit 2009. Één van de documenten die mede hebben bijgedragen aan de inhoud van deze startnotitie is een brief van de provincie Noord-Brabant uit 2007 (bijlage 1 bij deze Commentaarnota). In deze brief onderkent de provincie dat bij herstructurering, of andere stedelijke ontwikkelingen, aan de oevers van het Wilhelminakanaal in bestaand stedelijk gebied geen zone met

	zekerheid hiervoor. d. Tevens ligt het bestemmingsplan binnen de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Een goede doorvertaling van artikel 5.7 van de Verordening ruimte ontbreekt.	een gemiddelde breedte van 50 meter gereserveerd hoeft te worden voor realisatie van de ecologische verbindingszone. De ecologische verbindingszones die rond Oosterhout al aanwezig zijn, of worden aangelegd, kunnen deze functie overnemen. Deze startnotitie samen met het gegeven dat er aan de noordzijde (ter hoogte van bedrijventerrein Vijf Eiken) wel voldoende ruimte aanwezig is en al een ecologische verbindingszone is ingericht hebben geleid tot het initiatief om te komen tot een tweede langshaven binnen dit bedrijventerrein. In het licht van het bovenstaande zal niet specifiek een ecologische verbindingszone worden opgenomen in de verbeelding. Wel zal de bestemming "Groen" ook in meer westelijke richting worden doorgetrokken daar waar de bestaande oevers in tact blijven. d. Omdat dit zoekgebied sterk gerelateerd is aan het 'Zoekgebied ecologische verbindingszone' wordt verwezen naar de reactie onder c.
2.	<u>Waterschap Brabantse Delta</u> a. Omdat er voor niet iedere situatie even diep op de materie ingegaan wordt in de toelichting stelt het waterschap voor om in zijn algemeenheid het waterbeleid voor nieuwe ontwikkelingen op te nemen in de toelichting. b. Vervolgens wordt er nog gewezen op de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de randen van het plangebied.	a. In de toelichting van het bestemmingsplan zal per nieuwe ontwikkeling minder in detail ingegaan worden op de technische uitwerking. Er zal in de waterparagraaf in algemene zin iets worden vermeld over de voorkeursvolgorde. b. In het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Deze bepalingen hoeven niet te worden doorvertaald in het bestemmingsplan.
3.	<u>Gasunie</u> a. Ter hoogte van het trafostation nummer GOS Z-117 is op de verbeelding tracé niet correct weergegeven. b. Een belemmeringenstrook beslaat 4 meter aan weerszijde van de gasleiding in plaats van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen 5 meter. c. De aanwezige afsluiterschema's moeten ook worden aangeduid op de verbeelding inclusief een belemmeringenstrook.	a. Tracés zullen op de Verbeelding aangepast worden in ontwerpbestemmingsplan. b. In het voorontwerp-bestemmingsplan was met een afstand van 4 meter rekening gehouden. c. Ook de afsluiters zullen weergegeven worden inclusief de bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter rondom.

	d. Er worden concrete voorstellen gedaan om de regels zo aan te passen dat een veilig en bedrijfszeker gastransport kan worden gewaarborgd en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen wordt beperkt.	d. In een nader overleg met de Gasunie zijn de regels aangepast.
4.	<u>Rijkswaterstaat (RWS)</u> a. Uit de toelichting blijkt onvoldoende wat de ontwikkeling van de langshaven betekent voor de A27 ter plaatse. b. De voorgestane ontwikkeling van de langshaven staat haaks op de door RWS en de provincie opgestelde 'visie en groenplan op de ecologische functie van de rijkskanalen in Noord-Brabant' uit. Er zullen in ieder geval mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn.	a. Om de verkeersgevolgen voor o.a. de A27 in beeld te brengen heeft er eind 2011 een aanvullend verkeersonderzoek plaatsgevonden. De conclusies uit dit rapport geven geen aanleiding om nadere maatregelen te nemen ten behoeve van de A27. b. In navolging van de genoemde visie van RWS en de provincie Noord-Brabant uit 2000, heeft de gemeente een startnotitie opgesteld over de Ecologische verbindingszone Oosterhout'. De gemeente startnotitie vormt de basis voor een aantal ontwikkelingen langs het kanaal. Deze startnotitie zal samen met de uitgevoerde Quik Scan Flora en Fauna in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden verwoord.

4. Inspraakreacties:

Indieners inspraakreacties

Nr	Naam	Adres	woonplaats
1	D. Kouwelaar	Het Perk 50	4903 RB Oosterhout
2	E. Smits	Het Perk 40	4903 RB Oosterhout
3	I. Tode	Wilhelminakanaal Zuid 126	4903 RA Oosterhout
4	C. Boer	Het Perk 32	4903 RB Oosterhout
5	Stichting Begraafplaatsen Oosterhout	Veerseweg 42	4901 ZE Oosterhout
6	Döhler	Postbus 227	4900 AE Oosterhout
7	M. van Lennep	Florijnstraat 14	4903 RM Oosterhout
8	J.A. Rodenburg	Nieuwe Beeklaan 4	4851 VK Ulvenhout
9	Oosterhoutse Golf Club	Dukaatstraat 21	4903 RN Oosterhout

De ingediende inspraakreacties worden hieronder van een gemeentelijk standpunt voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt dat, hoewel de ingediende reacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele reactie heeft plaatsgevonden en dus dat alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

1.	Verzoek om vanaf de Denariusstraat tot aan De Meerstoel een vrij liggend fietspad te realiseren.	Dit betreft een niet planologische inspraakreactie. De route langs het Wilhelminakanaal Zuid is zowel in het gemeentelijke mobiliteitsplan als in het Regionale fietsnetwerk (GGA regio Breda) niet aangewezen als primaire fietsroute. De investeringen die nodig zijn om langs de route een vrij liggend fietspad te realiseren zijn hoog, met name de ingrepen die nodig zijn om onder de viaducten (A27 en Tilburgseweg) voldoende ruimte te creëren. Deze meerkosten staan niet in verhouding met het beperkte gebruik van de route door fietsers. Het alternatief is de Vijf Eikenweg. Hier zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. Het profiel van de weg zal in de Verbeelding niet op dit punt worden aangepast.
2.	a. Door het lossen van containers en het bijbehorende transport van en naar de laad en loskade in combinatie met het afsluiten van de Eikdijk komt er dan nog meer verkeer door de Denariusstraat. b. Er is een sloot achter het huis aanwezig en die is nu al aan het verzakken. Door het toenemende vrachtverkeer zal deze sloot nog meer gaan verzakken. Ook de woningen zijn aan het verzakken, door de toename van het verkeer zal ook dit alleen maar toenemen.	a. Er zal een lichte toename zijn van verkeersbewegingen. Deze zijn echter verwaarloosbaar ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen dat nu al plaatsvindt. b. Omdat het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig zal toenemen, vormt dit aspect geen belemmering voor het verleggen van de gasleiding ten behoeve van de realisatie van de laad en loskade.
3.	a. Door de al uitgevoerde knip in de Eikdijk is het nu al een gekkenhuis op de Meerstoel. Door de toename van vrachtverkeer zal dit enkel maar toenemen. Bovendien is de Meerstoel verkeersonveilig met al die bochten die genomen moeten worden. b. Toename van verkeer zal leiden tot toename van geluidshinder op de woningen aan het Wilhelminakanaal Zuid. c. Verzoek om langs de nieuwe weg tot aan de Meerstoel een vrij liggend fietspad te realiseren.	a. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is vanaf de rotonde Vijf Eikenweg/Souvereinstraat. De ontsluiting Meerstoel is een secundaire aansluiting. De knip die al is uitgevoerd is een zelfstandig besluit geweest en staat los van dit bestemmingsplan. Door de knip zal het personenverkeer langs de Denariusstraat-Meerstoel zeker zijn afgenomen. Het verkeer van de (nieuwe) langshaven is slechts een fractie van de huidige verkeersintensiteit op de weg Denariusstraat-Meerstoel. b. De geluidsbelasting bij de woning van inspreker zal vanwege het verkeer slechts marginaal toenemen. In dat kader kan er nog steeds gesproken worden van een goed woon en leefmilieu. Dit blijkt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek. c. Zie reactie gemeente op inspraakreactie 1.

4	a. Waarom is er voor een gedeelte goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan 'Industrieterrein Vijf Eiken' ter hoogte van de woningen aan de Schellingstraat? b. Inspreker heeft een aantal vragen die betrekking hebben op de status van zijn woonhuis. Wordt de woning gezien als een bedrijfswoning een bestaande woning of een gewone woning? Wat zijn de onderlinge verschillen en waarom is zijn woonhuis niet gewoon als 'wonen' bestemd? Al tweemaal is het overgangsrecht toegepast dat kan wettelijk gezien niet. Welke gevolgen ondervinden de bewoners in het kader van de veiligheid?	a. Het betreft hier de bedrijfsbestemming ter hoogte van het daar aanwezige bedrijf. En heeft niet te maken met de aanwezige woningen aan de Schellingstraat. De onthouding van goedkeuring heeft te maken met de te lage categorisering van het perceel binnen de bestemming 'bedrijf'. b. Het betreft hier woningen die vallen binnen de bestemming 'bedrijf' met als functieaanduiding 'wonen'. Hiermee zijn zij positief bestemd om te bewonen. De woningen zijn vergund middels een bouwvergunning ten behoeve van het personeel van het naastgelegen bedrijf. Het bedrijf verhuurde de woningen aan personeel. Toen de woningen zijn gebouwd kende men nog geen milieuwetgeving. Deze wetgeving is allemaal nadien van kracht geworden. In het bestemmingsplan Excelsior waren de woningen bestemd als industrieterrein. In de herziening van 1962 van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen industrieplan Excelsior'. Dit plan is op 11 december 1963 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De woningen stonden op dat moment, met de toen geldende wetgeving, direct ten dienste van het aanwezige bedrijf en konden op dat moment niet anders worden bestemd. Vervolgens zijn de woningen verkocht aan derden. Bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan is recht gedaan aan de verleende vergunning door de woningen te voorzien van de aanduiding 'bestaande woning'. Hiermee kregen de betrokken woningen ook afzonderlijke voorschriften in het bestemmingsplan waardoor er wel bouwveranderingen aan de woningen mogelijk werden gemaakt. De woningen konden immers niet worden gezien als bedrijfswoningen omdat zij niet meer ten dienste stonden van een bedrijf ter plaatse. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft voor dit deel een actualisatie van de bestaande situatie. Aangezien in het geldende bestemmingsplan voorzien is in een juiste aanduiding waarbij tevens mogelijkheden aanwezig zijn om de woningen te kunnen verbouwen hebben wij enkel de
---	---	--

	c. Waarom mag er geen nieuwe woning gebouwd worden aan Het Perk? In artikel 3 uitgesloten d. Hoe worden de woningen beoordeeld in relatie tot de Wet onroerende zaak belasting. Worden de woningen vergeleken met gewone woningen? e. Wat is het gevolg van de verkeersdruk en de aantrek van (zware) transportmiddelen voor de woningen aan Het Perk? f. Graag wordt hij nader geïnformeerd over de regeling betreffende planschade binnen de gemeente.	bestaande voorschriften in de nieuwe methodiek geredigeerd. Er is daarom dan ook op dit moment geen sprake van het van toepassing zijn van overgangsrecht. Het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) bepaald niet of iets als 'wonen' moet worden beschouwd. Voor de toepassing van Bevi telt of er sprake is van een kwetsbaar object. Een woning van derden is zonder uitzondering een kwetsbaar object. De bestemming beperkt dat niet. c. Binnen het gehele plangebied is het toevoegen van een nieuwe woning uitgesloten. Een woning die al aanwezig is en als zodanig bestemd kan ver- en herbouwd worden. Dit is opgenomen in artikel 3.2.2 van de regels. d. Geen ruimtelijke relevantie. e. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. In beginsel zijn geen nieuwe activiteiten meegenomen. Indien er sprake is van nieuwe activiteiten zal hier onderzoek voor plaatsvinden. Dit is gebeurd voor de laad en loskade en het crematorium in dit bestemmingsplan. f. Hiervoor verwijzen wij naar de gemeentelijke website. Hier is de procedure op vermeld en kan men de benodigde stukken downloaden.
5	a. In bestemmingsplan zou opgenomen moeten worden dat asbestemmingen uitgesloten zijn. b. Er wordt door de stichting vanuit gegaan dat de reeds in het verleden gemaakte afspraken met de portefeuillehouder als zodanig ook uitgevoerd zijn en opgenomen in de al gesloten overeenkomst. Duidelijk moet ook worden wat de consequenties zijn bij overtreding van de regels.	a. Het uitstrooien van as is niet zondermeer overal toegestaan. Dit is bij wet geregeld. In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat enkel de bouw en de exploitatie van een crematorium/uitvaartcentrum met bijbehorende parkeerplaats is toegestaan. b. Zowel in de toelichting en de regels zal meer inhoudelijk in worden gegaan op het toekomstige gebruik van de maatschappelijke doeleinden.
6	a. In onderhavig plan worden risicovolle activiteiten en inrichtingen uitgesloten. Dit kan niet de bedoeling zijn. Binnen huidige bedrijfsvorm al aanwezig en er wordt op dit moment zeker niet voorzien	a. Omdat dit bedrijventerrein juist bedoeld is voor bedrijven die niet in een woongebied wenselijk zijn zullen de regels hierop worden aangepast zodat risicovolle activiteiten niet worden uitgesloten.

	dat deze activiteit binnen de planperiode zal worden ophouden. b. Op dit moment is voor het westelijke deel van ons perceel een maximale bouwhoogte opgenomen van 15 meter. Er zijn al enkel gebouwen aanwezig die hoger zijn (18 meter). c. De toevoeging van artikel 3.6 onder d is niet duidelijk. d. In de toekomst is het wellicht gewenst dat producten van en naar Döhler via een leidingbrug over de weg zal plaatsvinden. Binnen de huidige regels behoort dit niet tot de mogelijkheden. Voorstel om boven de weg direct mogelijke te maken tot maximaal 10 meter. e. Afstemming termen tussen regels (3.1. onder c) en verbeelding, en toevoeging van de begrippen kunstobjecten en kunstwerk bij de begrippen in artikel 1.	b. De hoogte van de al aanwezige bebouwing zal worden gerespecteerd. De hoogte zal ter plaatse worden aangepast naar 20 meter. c. Dit lid is overbodig en zal worden verwijderd. d. Het betreft hier een vast bouwwerk dat boven een weg kan worden opgericht. Hier zal de maximaal toegestane bouwhoogte met 2,5 meter worden verhoogd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiermee komt de maximale hoogte op 6,5 meter uit. e. In artikel 1 van de regels zijn de begripsomschrijvingen van 'kunstwerk' en 'kunstobject' toegevoegd.
7	a. Het wegenstelsel is en zal niet berekend zijn op het toekomstige verkeer dat over en vanaf de rotonde zal worden geleid naar het crematorium, het nieuwe industrieterrein en het terrein van de Oosterhoutse Golf Club. b. Het aanleggen van een nieuwe weg zo dicht langs een BRZO bedrijf betekent een toename van het risico. c. Er is een oplossing bedacht middels het verleggen van de 4^e afslag van de rotonde meer in zuidelijke richting. En daarbij de Florijnstraat weer een doodlopende weg te maken.	a. Onderzoek heeft aangetoond dat de Vijf Eikenweg en de ontsluitingweg naar de parkeerplaats van het crematorium voldoende capaciteit hebben om de verkeersstroom die verwacht wordt te kunnen verwerken. b. De aanwezigheid van personen op een weg hebben geen invloed op de veiligheidsafstanden die gehanteerd worden voor BRZO-bedrijven. c. Er is geen reden aanwezig om een ander tracé van de weg op te nemen.
8	a. Het verzoek om op het perceel sectie G nummer 3044 en 3043 een hogere milieucategorie toe te staan in verband met de geldende regels op het moment van aankoop van het perceel. b. Het verzoek om het perceel sectie G nummer 1089 met de bestemming 'Bos' de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen ten behoeve van een betere bereikbaarheid van het naastgelegen perceel.	a. Het toekennen van een hogere milieucategorie kan niet zondermeer. Het geldende bestemmingsplan is leidend. Als er een wens is voor een hogere categorie zal dit moeten worden onderbouwd met een onderzoek. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen binnen de opgenomen milieucategorie zoals deze is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het plan zal hierop niet worden aangepast. b. Het genoemde perceel is gesitueerd binnen de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie. Aan dit verzoek kan daarom geen medewerking worden verleend.

9	a. de ontwikkeling van een deel de voetbalvelden tot bedrijventerrein druist in tegen een eerder overeengekomen wensbeeld (uit 2005). Het nu voor 'Bedrijf' bestemde gedeelte zou bij het golfterrein getrokken worden. In het coalitieakkoord van 2007 komt de ontwikkeling tot bedrijventerrein ineens uit het niets. b. De vraag kan worden gesteld of het gerechtvaardigd is dat sport plaats moet maken voor industrie daar waar sport altijd een zo belangrijk element heeft gevormd. Tevens kan de vraag worden gesteld of er wel vraag is naar industriegrond. Omdat ten tijde van de het opstellen van wensbeeld naar verwachting meer vraag was naar industrieterreinen. c. De ontsluiting en daarmee de ligging van het crematorium staat niet ter discussie. Maar wel de directe omgeving: enkel bedrijventerrein. Dit is verre van ideaal en conflicteert met de rust die een crematoriumomgeving zou dienen uit te stralen. d. Vasthouden aan de bestemming 'Sport' zou voor de golfclub essentieel zijn om de zo belangrijke uitbreiding van de oefenfaciliteiten mogelijk te maken. Het aanleggen van oefenholes zou essentieel zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de vereniging. huidige status te blijven houden. e. Door het aanleggen van een directe toegangsweg (zoals gewenst) komt de irritatie te liggen over de oefenfaciliteiten. Hiermee zouden de oefengreen en chippingground komen te vervallen. f. Door aan de ene zijde de A27 (geluid) en aan de andere zijde bedrijventerrein (overlast te verwachten) komt de kwaliteit en daarmee de huidige ranking (24^e van Nederland) van onze baan onder druk te staan.	a. Met dit bestemmingsplan vindt een uitwerking plaats van een deel van het coalitieakkoord. Bovendien wordt invulling gegeven aan een regionale behoefte aan bedrijfsgrond. b. Het verdwijnen van de sportlocatie ter plaatse geeft enkel aan dat er op deze locatie geen sportvoorzieningen meer zullen worden ontplooid. Zij worden immers verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente. Verder blijkt uit recente onderzoeken dat er binnen de regio, waar Oosterhout deel van uitmaakt, nog veel vraag is naar bedrijfsgrond. Om te voorkomen dat er te veel bedrijfsgrond op de markt komt worden hier regionale afspraken over gemaakt. c. Het terrein van het crematorium zal geheel worden omsloten door groen. In het bestemmingsplan is geregeld dat de locatie van het crematorium met groen wordt omzoomd. Dit geeft voldoende borging om de benodigde rustige sfeer uit te stralen. Bovendien dient de locatie van het crematorium enkel voor binnen activiteiten en het parkeren. d. Vanaf 2007 hebben er verschillende gesprekken met de Oosterhoutse Golfclub plaatsgevonden. In deze gesprekken is aangegeven dat direct aangrenzend aan de huidige locatie van de Golfbaan geen ruimte beschikbaar zou komen. Met dit bestemmingsplan en de invulling zoals deze in het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen wordt invulling gegeven aan het coalitieakkoord. e. Met de nieuwe weg wordt tegemoet gekomen aan een eerdere wens van de golfclub om een afzonderlijke toegang te hebben zodat de bezoekers niet over een bedrijventerrein hoeven te rijden. Vooralsnog zal deze weg tot de mogelijkheden behoren. f. Met de aanwezigheid van de bedrijven direct grenzend aan de Golfbaan zal er geen extra overlast ontstaan. Enerzijds omdat er een voldoende afschermende groenbuffer zal worden aangelegd en de bouwhoogte beperkt is tot 15 meter.
---	--	---

4. Aanpassingen naar aanleiding van inspraak, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen:

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties leiden tot aanpassingen van de Verbeelding, de Regels en de Toelichting.

Daarnaast is het totale voorontwerp-bestemmingsplan nader bezien en is geconstateerd dat op enkele onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht. Ook deze wijzigingen zijn meegenomen.

Onderstaand wordt aangegeven waar per onderdeel de belangrijkste wijzigingen zijn aangebracht.

Aanpassingen van de Verbeelding:

algemeen

Omdat er twee alternatieven zijn voor de bestaande hoge druk gasleiding ter hoogte van de nieuwe laad en loskade zullen beide alternatieven worden meegenomen in de verbeelding:

- a. Het tracé zoals opgenomen in voorontwerpbestemmingsplan is al opgenomen in blad 1;
- b. Vanuit Everdenberg onder het kanaal door een gasleiding te realiseren en aan te sluiten om ervoor te zorgen dat de toevoer van gas mogelijk blijft. Tracé wordt opgenomen in blad 2.

Deelplankaart 1:

- a. Het bestemmingsvlak Waterstaat - Waterhuishoudkundige en of waterstaatkundige functie is aangepast zodanig dat deze enkel op de niet 'Water'-bestemmingen komt te liggen;
- b. De bestemming 'Groen' is in westelijke richting doorgetrokken;
- c. De maximaal toegestane bouwhoogten zijn voor een klein deel aangepast;
- d. 'Vrijwaringszone weg 1' en 'Vrijwaringszone weg 2' zijn toegevoegd.

Deelplankaart 2:

- a. Aansluiting op gasleiding in Everdenberg wordt opgenomen. Hiervoor dient het plangebied uitgebreid te worden;
- b. De grens in het oosten is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie;
- c. Het bestemmingsvlak 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en of waterstaatkundige functie' is aangepast zodanig dat deze enkel op de niet 'Water'-bestemmingen komt te liggen.

Deelplankaart 3:

- a. Het bebouwingspercentage van de bestemming 'Maatschappelijk' is verlaagd;
- b. 'Vrijwaringszone weg 1' en 'Vrijwaringszone weg 2' zijn toegevoegd.

Deelplankaart 4:

- a. De grens in het oosten is hier teruggebracht naar de grens van het vigerende bestemmingsplan.

Aanpassingen van de Regels:

Algemeen

Regels die niet van toepassing zijn binnen het onderhavige plangebied zijn weggelaten.

In *artikel 1* (Begripsomschrijvingen) zijn enkele relevante begrippen toegevoegd en andere begrippen in overeenstemming gebracht met relevante wetgeving.

In *artikel 3* (Bedrijf) zijn nu risicovolle bedrijven niet meer uitgesloten.

In *artikel 8* (Maatschappelijk) zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 13 (Leiding-Gas) is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie en vervolgoverleg met de Gasunie.

Artikel 14 (Waarde-Archeologie) is toegevoegd als gevolg van de vaststelling van de gemeentelijke ergoedkaart.

Artikel 20 (algemene aanduidingsregels) is tussengevoegd waarin 'Vrijwaringszone weg 1 en vrijwaringszone weg 2' zijn verwoord.

Aanpassingen van de Toelichting:

In *hoofdstuk 3* heeft een aanpassing plaatsgevonden naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

In *hoofdstuk 4* zijn de uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de opgenomen ontwikkelingen geactualiseerd dan wel toegevoegd. En zijn de ontwikkelingen mogelijk.

In *hoofdstuk 5* heeft er een afstemming plaatsgevonden in de beschrijving van die bestemmingen die gewijzigd zijn ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan.



gemeente **Oosterhout**

Datum verzending:

Ontwerper: S.Snoeren-Dumont

Verslag van:

inspraakavond voorontwerp-
bestemmingsplan Vijf Eiken

Volgende bespreking:

datum: -

plaats: -

Gehouden op: 8 maart 2012

Plaats: Stadhuis Oosterhout

Aanwezig:

vanuit de gemeente Oosterhout waren de
volgende deelnemers aanwezig:

de heer M. Willemsen (portefeuillehouder
van o.a. Ruimtelijke Ordening); de heer F.
Lambregts; mevrouw H. Bruinsma
(projectleider Laad en loskade); de heer F.
Versteegh (projectleider locatie sportpark
Heihoef); mevrouw G. van Gennip
(bedrijvencontactfunctionaris) en mevrouw
S. Snoeren (bestemmingsplan
bedrijventerrein Vijf Eiken totaal).

Voor de overige aanwezigen wordt
verwezen naar de bijgevoegde
presentielijst.

Afwezig:

nvt

Distributie:

- deelnemers bespreking
- alle aanwezigen

De heer Lambregts opent om 19.00 uur de inspraakbijeenkomst en heet de aanwezigen welkom en stelt verschillende mensen voor. Hij geeft vervolgens kort weer wat de bedoeling van de avond is aan de hand van de agenda. De bijeenkomst is op initiatief van de gemeente Oosterhout en maakt deel uit van de inspraakprocedure.

Vervolgens heet de heer Willemsen iedereen welkom.

Korte presentatie (de heer Lambregts).

Hierin wordt aangegeven:

- om welk gebied het gaat
Dit wordt weergegeven aan de hand van luchtfoto's.
- wat de planning is van de te doorlopen planologische procedure.
Nu ter inzage Voorontwerp Bestemmingsplan tot en met 14 maart 2012
Verwerken inspraak en vooroverlegreacties tot een ontwerp-bestemmingsplan
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 24 mei a.s. voor een periode van zes weken.
Vaststelling bestemmingsplan in raadsvergadering van 18 september 2012
- wat de bedoeling is van deze avond
Er staan verschillende tafels waar over 3 onderwerpen nadere informatie kan worden
ingewonnen. Specifieke informatie over de laad en loskade, de nieuwe invulling van
Sportpark Heihoef en algemene informatie over het nu voorliggende bestemmingsplan.
Daarnaast is bij mevrouw Van Gennip algemene informatie te verkrijgen over het
bedrijventerrein en het inspraakformulier.

Vervolgens werd er kort de gelegenheid geboden om **algemene vragen** te stellen.

1. *Welke voorzieningen zijn er aanwezig bij het crematorium?*

Hierop wordt geantwoord dat er enkel binnen voorzieningen worden gerealiseerd. Het is niet de bedoeling dat er een uitstrooiveld of een begraafplaats bij komt. Er komt echter niet enkel een oven.

2. *Als er bezwaren zijn wat wordt er dan met deze bezwaren gedaan?*

Er wordt aangegeven dat er op basis van de gemeentelijke inspraakverordening een "Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vijf Eiken' " zal worden opgesteld. Waarbij tevens een verslag van deze avond zal worden gevoegd. In deze commentaarnota worden alle inspraakreacties opgenomen en wordt aangegeven wat ermee zal worden gedaan en of dit al dan niet zal leiden tot aanpassingen (eventueel op onderdelen). Iedereen die een inspraakreactie indient krijgt een reactie. Dit zal zijn op het moment dat het college een besluit heeft genomen over de ingekomen inspraakreacties. Dit is voorzien in 2^e helft van mei van dit jaar.

3. *Waarom wordt er geen gebruik gemaakt van de al aanwezige kade binnen het bedrijventerrein Vijf Eiken? Dit zal ook als schriftelijke inspraakreactie worden ingebracht*

Omdat deze vraag ook schriftelijk kan worden ingediend wordt hier niet tot in detail op ingegaan tijdens de plenaire zitting. Bij de nieuwe kade zal in ieder geval sprake zijn van een openbare kade.

Hiermee wordt het **plenaire gedeelte afgesloten** en kan iedereen zijn eigen informatie inwinnen ofwel inspraakreacties indienen.

Om 20.15 uur is iedere belangstellende huiswaarts gekeerd!