

Datum : januari 2024

Betreft : **Verslag omgevingsdialoog t.b.v. Bedrijventerrein Klaverweide te Oud-Gastel**

Inleiding

Ten behoeve van de procedure voor het bestemmingsplan 'Klaverweide Oud-Gastel' is het noodzakelijk een omgevingsdialoog te houden met omwonenden en belanghebbenden. Hier is op 21 november 2023 invulling aan gegeven.

Ruim 2 weken voor de informatieavond hebben zowel de gevestigde bedrijven op Klaverweide als omwonenden een uitnodiging ontvangen om de informatieavond op 21 november bij te wonen. Naast alle reeds gevestigde bedrijven (10 stuks) zijn alle bewoners aan de Steenstraat, Neerstraat en Willem van der Maststraat uitgenodigd (51 adressen). Deze brieven zijn als bijlage 1 toegevoegd aan het verslag.

Informatieavond

Op 21 november is iedereen ontvangen in het voormalige kantoorpand van Campina, Vaccaweg 14. De avond is opgesplitst in twee delen:

1. 17:00 – 18:00 uur ondernemers Klaverweide. Middels presentatie is het nieuwe bestemmingsplan uitgebreid toegelicht aan de gevestigde ondernemers Klaverweide.
2. 18:00 – 20:00 uur omwonenden Klaverweide. Dit betrof een inloop gedeelte. Op grote borden werd de stedenbouwkundige invulling als ook het bestemmingsplan getoond en men kon vrij rondlopen en indien gewenst vragen stellen.

Er waren in totaal 11 ondernemers aanwezig en 20 omwonenden. Iedereen is in de gelegenheid geweest om vragen te stellen. Middels een reactieformulier kon men een schriftelijke reactie achterlaten.

Reacties

Ondernemers:

Er zijn geen kritische of onmogelijke vragen gesteld. Ook nadien zijn geen schriftelijke reacties/vragen binnengekomen waardoor wij kunnen concluderen dat het ontwerp bestemmingsplan ook positief is ontvangen.

Omwonenden:

Het bestemmingsplan is positief door bezoekers van de inloopavond ontvangen. Er zijn ook geen kritische of onmogelijke vragen gesteld.

Enkele hebben gebruik gemaakt van het reactieformulier en één persoon heeft voorafgaand aan de informatieavond vragen per mail gesteld.

1. R. Ruubon, Neerstraat 14A Oud Gastel:
Heeft geen vraag ingevuld maar wil graag op de hoogte gehouden worden van de verdere ontwikkelingen Klaverweide.
2. Fam. Uijtdewillegen, Neerstraat 18 Oud Gastel:
Wil graag op de hoogte gehouden worden van het eventueel te realiseren bedrijfsverzamelgebouw aan de Neerstraat.

Men heeft tevens vragen gesteld over de ontwikkelingen van het bedrijf Gematrading. Dit bedrijf is niet gevestigd op bedrijvenpark Klaverweide. Men dient hier zelf naar te informeren.

3. J. Franssen, Neerstraat 20 Oud Gastel:

Wil graag op de hoogte gehouden worden van het eventueel te realiseren bedrijfsverzamelgebouw aan de Neerstraat.

4. R. Rijdsdijk, (per mail)

Heeft zorgen over de leefbaarheid. Ondanks dat er minder dan 85% bebouwd gaat worden, kan men zich niet voorstellen dat er met meer bedrijven minder overlast zal ontstaan.

Men voorziet overlast van verkeer. In de Steenstraat wordt meer dan ooit overlast ervaren van vrachtwagens.

De siervijver en grasveld aan de noordkant van het bedrijventerrein zorgt natuurlijk dat het bedrijven terrein binnen de 85% zal blijven. De oppervlakte voor de siervijver en grasveld aan de noordzijde had beter gebruikt kunnen worden als scheiding tussen bedrijven en omwonenden.

Reactie per mail

Het klopt dat er na invulling van het gehele terrein er meerdere bedrijven gevestigd zijn op Klaverweide dan destijds de Campina fabriek, welke als enige op het terrein was gevestigd.

Voor wat betreft overlast schatten wij in dat dit niet zal verhogen omdat Campina destijds ook over nagenoeg het hele terrein werkzaamheden uitvoerde en ook de nodige aan- en afvoerbewegingen had. Hiernaast zijn in het nieuwe bestemmingplan de milieucategorieën aan met name aan de Steenstraat zijde afgeschaald waardoor hier zich bedrijven mogen vestigen welke minder belastend zijn voor de omgeving.

Voor wat betreft ontsluiting van het terrein aan de Neerstraat is bewust gekozen voor een bussluis om sluipverkeer te voorkomen wat eventueel de huidige rotonde wil vermijden. Vrachtverkeer (exclusief tractoren) wat op Klaverweide moet zijn rijdt in de praktijk naar het betreffende bedrijf op Klaverweide en verlaat Klaverweide weer via de provinciale weg. Hier kunt u normaliter geen last van hebben. Wellicht dat het rijdend vrachtverkeer op de Steenstraat te maken heeft met het bedrijf Gematrading wat is gevestigd aan de Neerstraat (en geen onderdeel uit maakt van bedrijvenpark Klaverweide). Het klappaaltje wat staat t.p.v. de doorgang Neerstraat is defect en wordt momenteel nagekeken. Na reparatie kan hier ook, exclusief hulpdiensten, geen verkeer meer langs.

Voor wat betreft de maximale bebouwing van 85%: Dit betreft 85% voor de uit te geven bouwpercelen en dit staat los van de vijver/wadi, groen en de (Vacca)weg. Met dit meegerekend wordt het bebouwingspercentage zelfs minder.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in zijn algemeenheid positief ontvangen. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Bijlage 1. Uitnodigingen informatieavond

Aan geadresseerde

Datum : november 2023
Project : Bedrijvenpark Klaverweide Oud Gastel
Betreft : **Aankondiging nieuw bestemmingplan**

Geachte ondernemer Klaverweide Oud Gastel,

Wij sturen u deze brief omdat wij u op de hoogte willen brengen betreffende het in procedure brengen van het bestemmingplan 'Klaverweide Oud Gastel'.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van de voormalige Campinafabriek. Merendeel van de panden van Campina hebben lang leeg gestaan en/of zijn reeds gesloopt. Inmiddels hebben zich reeds diverse bedrijven gevestigd op het terrein, binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voldoet echter niet meer aan de hedendaags gestelde eisen en voorziet in een (te) beperkte gebruiks- en bebouwingsregeling. In het nieuw bestemmingsplan is dan ook sprake van verruiming van de gebruiksmogelijkheden alsmede verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het nieuwe bestemmingsplan is reeds aangekondigd en dit ontwerpplan ligt vanaf 9 november ter inzage. Dit is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Hiernaast willen wij u als gevestigde ondernemer op Klaverweide en omwonende graag uitgebreider informeren over het nieuwe bestemmingplan. Het nader toelichten van deze plannen willen wij doen tijdens de voorgenomen informatie-/inloopavond op **21 November a.s.** van 18.00 tot 20.00uur

Voorafgaand aan deze algemene inloopavond met omwonenden willen wij u, als eigenaar van een bedrijf dat reeds gevestigd is op Klaverweide, de gelegenheid geven het bestemmingsplan eerder in te zien en uw eventuele vragen te stellen. U bent dan ook welkom vanaf 17.00 uur voor een gezamenlijke bijeenkomst.

Het programma samengevat:

- 17:00 uur-18:00 uur informeren ondernemers Klaverweide (voor hapje en drankje wordt gezorgd).
- 18:00 uur-20:00 uur informeren omwonende Klaverweide. Mocht u in de gelegenheid zijn hierbij ook aanwezig te zijn dan zouden we dit op prijs stellen.

Deze bijeenkomst zal worden gehouden in voormalige kantoorpand van Campina, Vaccaweg 14 Oud Gastel.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en we hopen u te mogen verwelkomen op 21 November a.s.

Met vriendelijke groeten,

Exploitatiemaatschappij Klaverweide

Willem van Ginneken

Aan de bewoners van dit pand.

Datum : november 2023
Project : Bedrijvenpark Klaverweide Oud Gastel
Betreft : **Aankondiging nieuw bestemmingplan**

Geachte heer / mevrouw,

Wij sturen u deze brief omdat wij u op de hoogte willen brengen betreffende het in procedure brengen van het bestemmingplan 'Klaverweide Oud Gastel'.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van de voormalige Campinafabriek. Merendeel van de panden van Campina hebben lang leeg gestaan en/of zijn reeds gesloopt. Inmiddels hebben zich reeds diverse bedrijven gevestigd op het terrein, binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voldoet echter niet meer aan de hedendaags gestelde eisen en voorziet in een (te) beperkte gebruiks- en bebouwingsregeling. In het nieuwe bestemmingsplan is dan ook sprake van verruiming van de gebruiksmogelijkheden alsmede verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het nieuwe bestemmingsplan is reeds aangekondigd en dit ontwerpplan ligt vanaf 9 november ter inzage. Dit is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Hiernaast willen wij u graag uitgebreider informeren over het nieuwe bestemmingplan. Het nader toelichten van deze plannen willen wij doen tijdens de inloopavond op **21 November a.s.** welke zal worden gehouden in voormalige kantoorpand van Campina, Vaccaweg 14 Oud Gastel. De relevante stukken kunnen worden ingezien en er zijn diverse mensen aanwezig die een toelichting kunnen geven. Tevens bent u in de gelegenheid tot het stellen van vragen. U bent tussen 18:00 en 20:00 uur van harte welkom.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en wellicht spreken wij u nader.

Met vriendelijke groeten,

Exploitatiemaatschappij Klaverweide

Willem van Ginneken

Bijlage 2. Presentatie ondernemers



klaverweide

bedrijvenpark oud gastel

Willem van Ginneken
Lonneke Michielsens

Bureau

Dhondt

architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies



KEURMERK
VEILIG
ONDER-
NEMEN

GEVESTIGDE BEDRIJVEN

JORA tankstation

BTG brabant

Princewerk
Personeel & Advies B.V.

Oriental sweets

TiMachinery B.V.
Equipment & Service

Bouwonderneming
Hoendervangers B.V.
Forstage
Licht & Geluid

Led Up
't Examenpark
Breuers & Cobelens

van de Kar
Grondwerken B.V.



Status Klaverweide





Onbebouwde gronden:





Onbebouwde gronden:



Onbebouwde gronden:





Onbebouwde gronden:





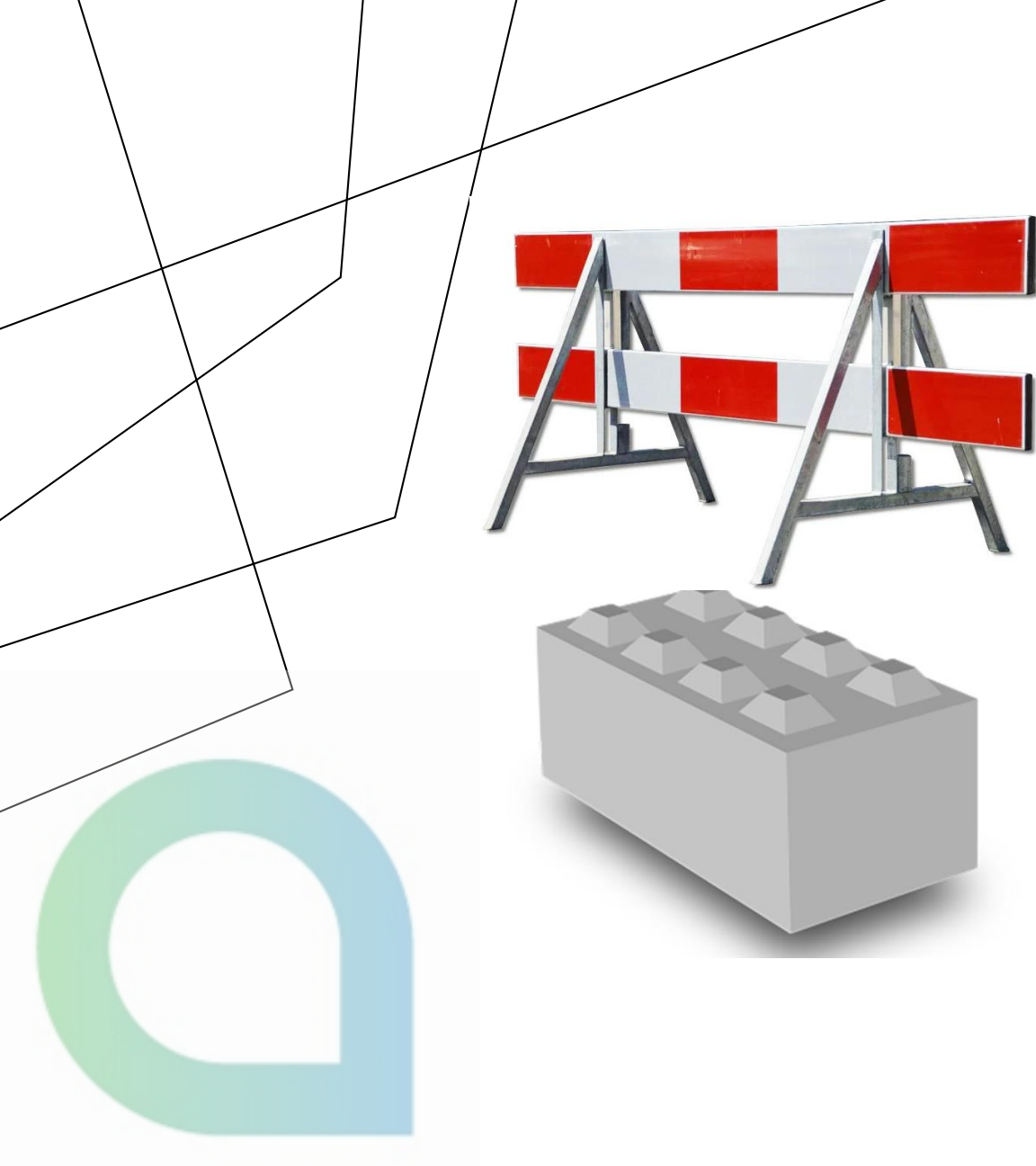
Onbebouwde gronden:





Onbebouwde gronden:





**Overname openbaar gebied
gemeente Halderberge:**

- Glasvezelnetwerk
- Cameratoezicht
- Duurzame energie
- BHV
- Buurtapp
- Collectief inkopen
- Lokale-en regionale samenwerking
- Uitstraling
- KVO



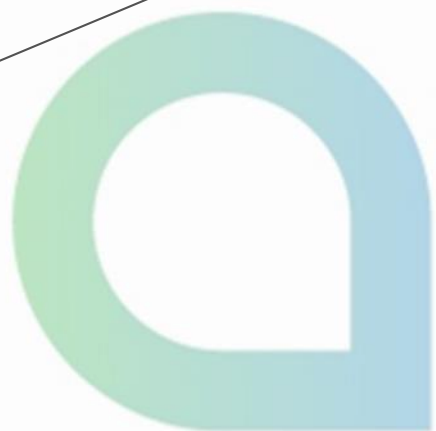
Duurzaam Klaverweide



- 
- 
- **Glasvezelnetwerk**
 - **Cameratoezicht**
 - **Duurzame energie**
 - **BHV**
 - **Buurtapp**
 - **Collectief inkopen**
 - **Lokale-en regionale samen-werking**
 - **Uitstraling**
 - **KVO**

Reeds gerealiseerd

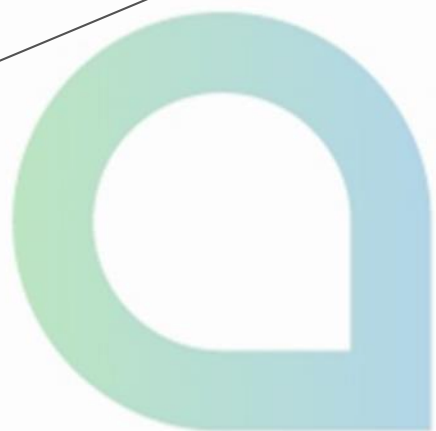




**KEURMERK
VEILIG
ONDER-
NEMEN**



Keurmerk Veilig Ondernemen



**KEURMERK
VEILIG
ONDER-
NEMEN**

MAATREGELENMATRIX

ONVEILIGHEIDSGEVOELENS IN HET BEDRIJF

Eén van de drie pijlers uit het KVD is de veiligheid, met name de veiligheidsgevoelens van de ondernemers op het bedrijventerrein. Uit de ondernemersenquête is gebleken dat 6 uit 8 ondernemers zich (vrijwel) nooit onveilig voelt in het bedrijf.

De doelstelling is om dit aantal te verhogen naar 7 uit 8.

- ✓ Ondernemers wijzen op de mogelijkheden van alarmopvolging, sluitingsdiensten, etc.
- ✓ Ondernemers en medewerkers een training laten volgen.
- ✓ Delen van gezamenlijke calamiteitenkaart

ONVEILIGHEIDSGEVOELENS IN DE OMGEVING VAN HET BEDRIJF

OVERLAST

DIEFSTAL

INTERNE FRAUDE

AANGIFTEBEREIDHEID

OVERVALLEN/BEROEVING

GRAFFITI EN VERNIELING

ONDERHOUD EN BEHEER

VERKEERSVEILIGHEID

BRANDVEILIGHEID

BORGING

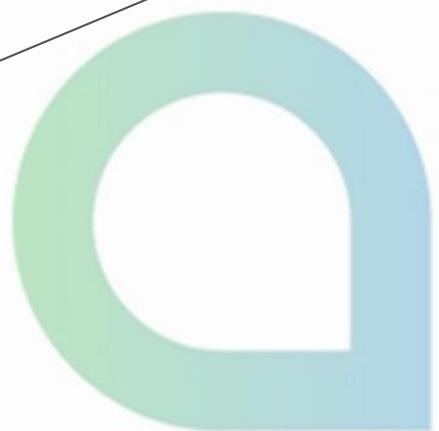
COMMUNICATIE

EVALUATIE

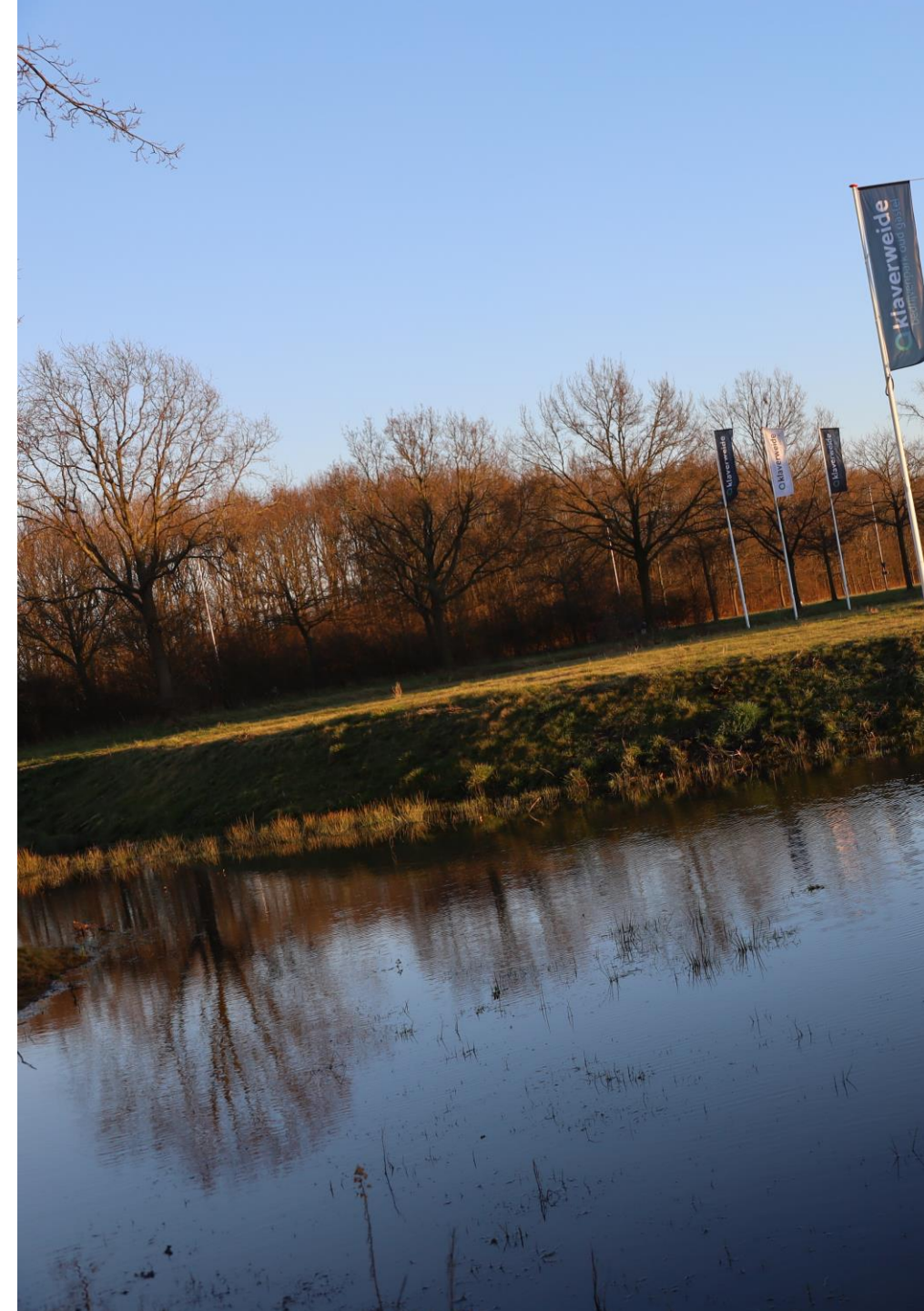
DIGITALE VEILIGHEID

Maatregelenmatrix n.a.v. enquête

- **Cameratoezicht**
- **Duurzame energie**
- **BHV**
- **Collectief inkopen**
- **Lokale-en regionale samenwerking**



**Overige onderwerpen
duurzaam Klaverweide**





Cameratoezicht





Duurzame energie





BHV



Bedrijfsafval



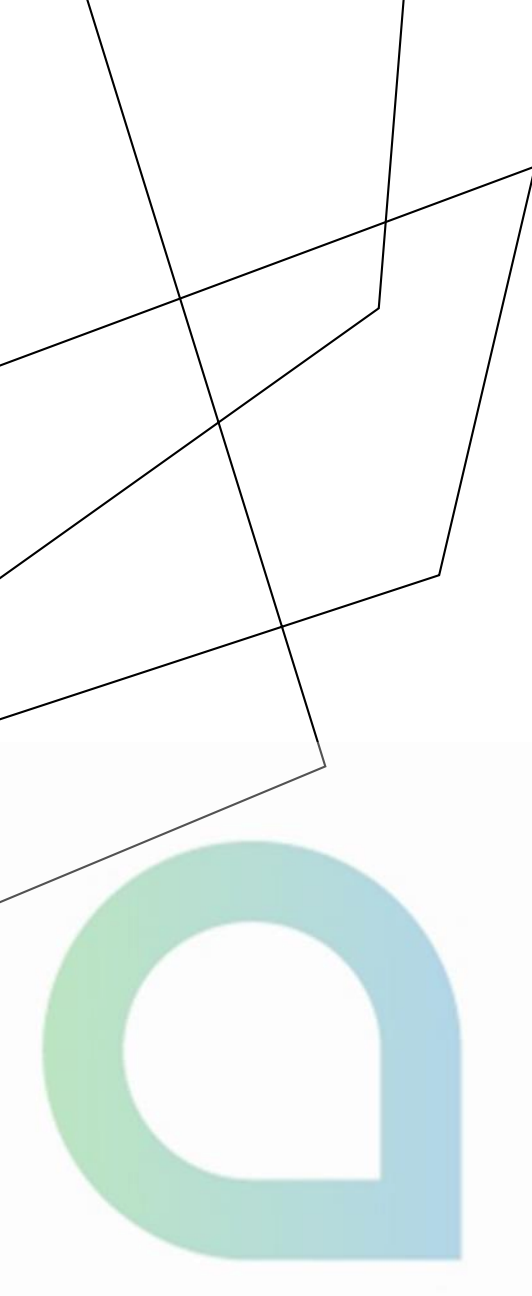
Bewaking / Meldkamer



Verzekeringen



Collectief inkopen



Lokale en regionale samenwerking

- 4X /jaar bijeenkomst
- Na 3 jaar nieuwe audit
- Samen optrekken met bedrijven Klaverweide



		onder de aandacht	uitvoering	actie afgerond					
NR	ONDERDEEL	Q4-2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022	Q4-2022			
	bijeenkomst ondernemers								
	nieuwsbrief								
	KVO								
1	gevoel onveiligheid in bedrijf								
2	gevoel onveiligheid in omgeving								
3	overlast								
4	diefstal								
5	interne fraude								
6	aangiftebereidheid								
7	overval en beroving								
8	graffiti en vernieling								
9	onderhoud en beheer								
10	verkeersveiligheid								
11	schouw								
12	brandveiligheid								
13	borging kvo certificering								
14	relevante en duidelijke communicatie								
15	evaluatie voortgang kvo								
16	digitale veiligheid, cybercrime								
	BUURTAPP								
17	aandacht in bijeenkomst								
	GLASVEZEL								
18	aandacht in bijeenkomst								
19	aandacht bij nieuwkomers								
20	inventarisatie voor optimalisatie								
	CAMERATOEZICHT EN REGISTRATIE								
21	gesprek gemeente en okh								
22	gesprekken aanbieders								
	SUBSIDIE								
23	meeting Finestri en Energiek Halderberge								
24	aanpak bepalen en uitwerken								
	DUURZAME ENERGIE								
25	afstemming Energiek Halderberge								
26	support gemeente en EKH bespreken								
27	afstemming met bedrijven in bijeenkomst								
28	plan van aanpak met Energiek Halderberge								
	BEDRIJFSHULPVERLENING (BHV)								
29	wat is er al aanwezig, AED, certificering								
30	AED apparaten en AED training								
31	BHV training								
	COLLECTIEVE AFVALVERWERKING								
32	informerende ondernemers								
33	meeting Korenweide, gemeente, OKH								
	COLLECTIEVE INKOOP								
34	informerende ondernemers								
35	meeting Korenweide, gemeente, OKH								
	LOKALE- EN REGIONALE SAMENWERKING								
36	informerende ondernemers								
37	boekje over ondernemers Klaverweide en Korenweide								
38	netwerkbijeenkomst Klaverweide en Korenweide								
	UITSTRALING								
39	conceptplan groenvoorziening								
	informerende ondernemers								
	realisatie groenvoorziening								

Plan van aanpak

- Wie heeft interesse mee te denken + deel te nemen



**KEURMERK
VEILIG
ONDER-
NEMEN**

		onder de aandacht	uitvoering	actie afgerond					
NR	ONDERDEEL	Q4-2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022	Q4-2022			
	bijeenkomst ondernemers								
	nieuwsbrief								
	KVO								
1	gevoel onveiligheid in bedrijf								
2	gevoel onveiligheid in omgeving								
3	overlast								
4	diefstal								
5	interne fraude								
6	aangiftebereidheid								
7	overval en beroving								
8	graffiti en vernieling								
9	onderhoud en beheer								
10	verkeersveiligheid								
11	schouw								
12	brandveiligheid								
13	borging kvo certificering								
14	relevante en duidelijke communicatie								
15	evaluatie voortgang kvo								
16	digitale veiligheid, cybercrime								
	BUURTAPP								
17	aandacht in bijeenkomst								
	GLASVEZEL								
18	aandacht in bijeenkomst								
19	aandacht bij nieuwkomers								
20	inventarisatie voor optimalisatie								
	CAMERATOEZICHT EN REGISTRATIE								
21	gesprek gemeente en okh								
22	gesprekken aanbieders								
	SUBSIDIE								
23	meeting Finestri en Energiek Halderberge								
24	aanpak bepalen en uitwerken								
	DUURZAME ENERGIE								
25	afstemming Energiek Halderberge								
26	support gemeente en EKH bespreken								
27	afstemming met bedrijven in bijeenkomst								
28	plan van aanpak met Energiek Halderberge								
	BEDRIJFSHULPVERLENING (BHV)								
29	wat is er al aanwezig, AED, certificering								
30	AED apparaten en AED training								
31	BHV training								
	COLLECTIEVE AFVALVERWERKING								
32	informerende ondernemers								
33	meeting Korenweide, gemeente, OKH								
	COLLECTIEVE INKOOP								
34	informerende ondernemers								
35	meeting Korenweide, gemeente, OKH								
	LOKALE- EN REGIONALE SAMENWERKING								
36	informerende ondernemers								
37	boekje over ondernemers Klaverweide en Korenweide								
38	netwerkbijeenkomst Klaverweide en Korenweide								
	UITSTRALING								
39	conceptplan groenvoorziening								
	informerende ondernemers								
	realisatie groenvoorziening								

Plan van aanpak

- Veilig gebouw ondernemer + medewerkers
- Veilige en prettige werkomgeving
- Contacten
- Behoud waarde vastgoed



Winst





Nieuw bestemmingsplan



BP Kom Oud Gastel:

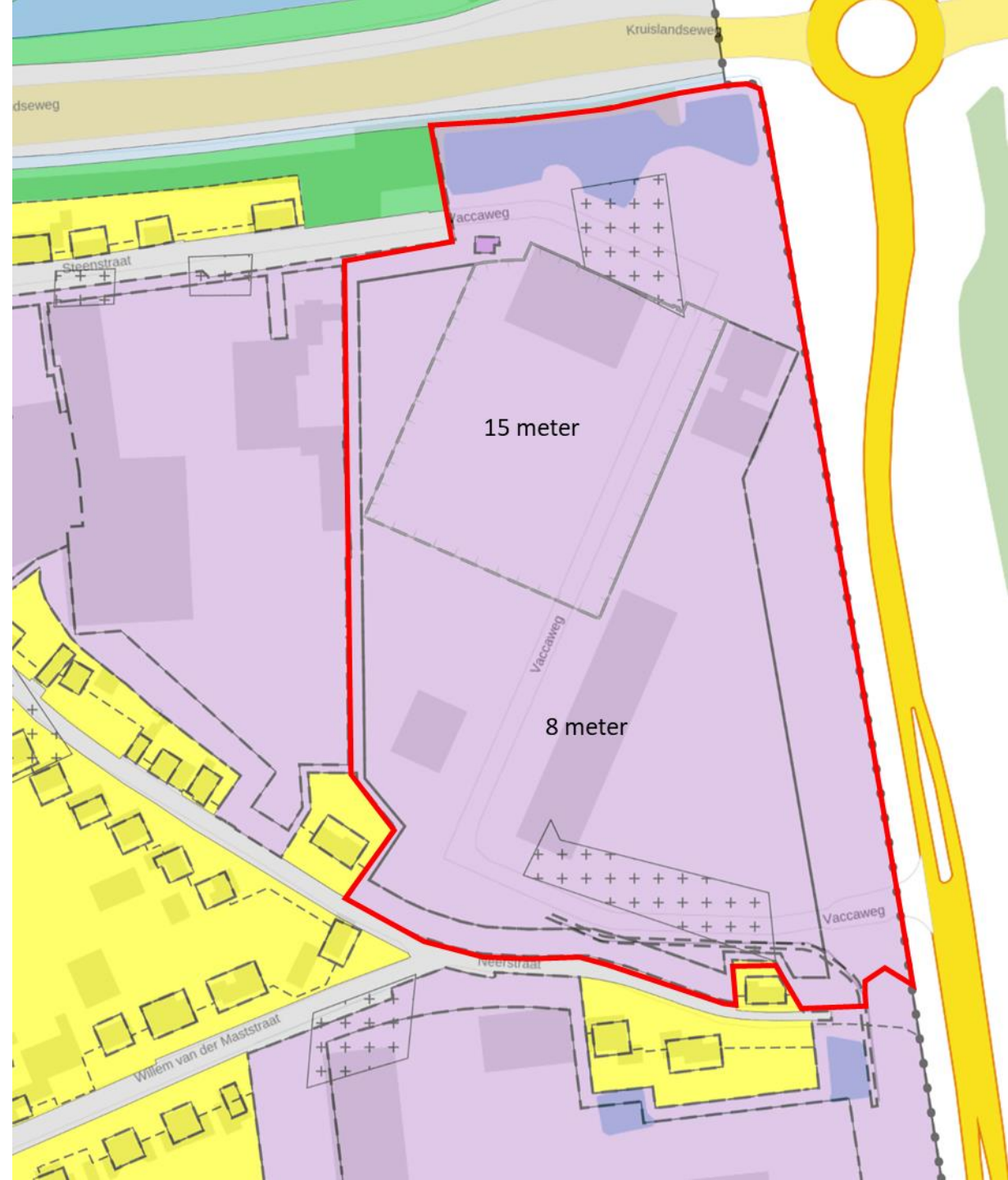
Gehele terrein tot maximaal
milieucategorie 3.2.

Aanduiding: 'zuivelproductie'
opgenomen.

Men dacht dat alleen de zuivelfabriek
op deze locatie mogelijk was.

Echter, door ongelukkige omschrijving
in de regels was het niet uitsluitend
een zuivelfabriek, maar 'ook' een
zuivelfabriek.

Nieuw bestemmingsplan



- Blijft bedrijventerrein
- Extra bouw mogelijkheden in noorden + zuiden
- Meer toegesneden op eigentijds bedrijventerrein met meerdere bouwkavels
- Mogelijk maken bedrijfsverzamelgebouwen
- Zelfstandige kantoren ook mogelijk gemaakt t.p.v. kantoor voormalig Campinafabriek
- Milieuzonering i.v.m. bescherming omwonenden
- Bouwhoogte

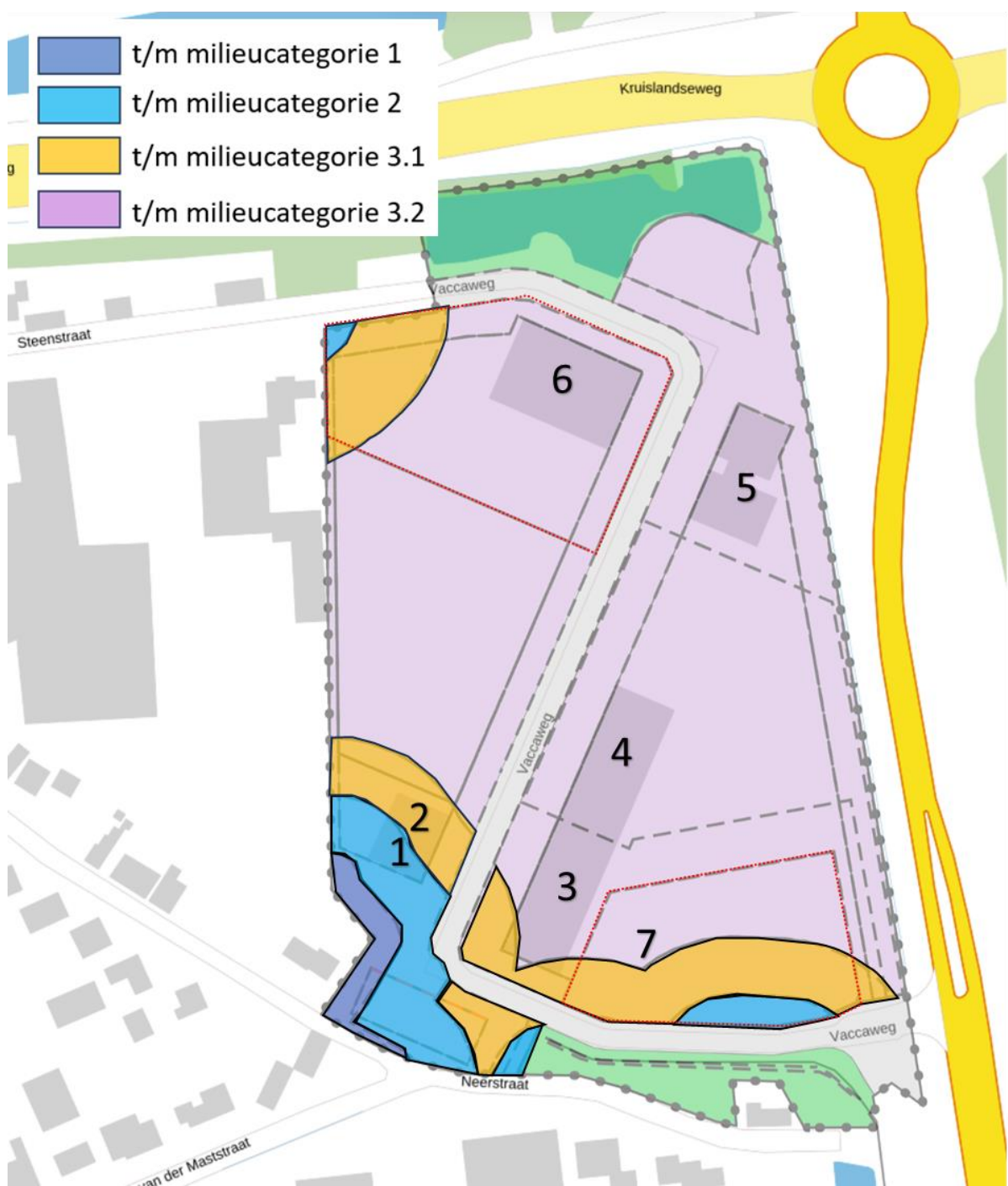
	t/m milieucategorie 1
	t/m milieucategorie 2
	t/m milieucategorie 3.1
	t/m milieucategorie 3.2



Bestemmingsplan Klaverweide

	Bedrijf	Activiteiten	Milieucategorie
1	BTG Brabant	Hovenierswerkzaamheden. Reparatie en onderhoud van machines voor algemeen gebruik.	< 500 m ² : categorie 2
2	Princewerk	Bouwbedrijf en detachering personeel in de bouw	< 2.000 m ² : categorie 3.1
3	Orient Sweets & Nuts	Import en export van grondstoffen voor het vervaardigen van oosterse zoetwaren alsmede het ontwikkelen en produceren van oosterse zoetwaren en delicatessen.	Reeds vergund binnen categorie 3.2. Hier verandert niets aan
4	TiMachinery	Handel in (gebruikte) grondverzetmachines (en reparatie)	Reeds vergund binnen categorie 3.2. Hier verandert niets aan
5	Breuers& Cobelens – LedUp – ‘t Examenpark	Ingenieurs en adviesbureau - Groothandel in zonne-energie systemen - Administratief kantoor	Diverse activiteiten welke vallen binnen categorie 3.2. Hier verandert niets aan. Wel zijn ook zelfstandige kantoren tot max. 750 m ² mogelijk gemaakt.
6	Vd Kar grondwerken	Grondwerken en grondverzet	Specifiek bestemd voor 3.2
7	Jora oliehandel	Benzinestation zonder lpg	Specifiek bestemd voor 3.2

Bestemmingsplan Klaverweide





Vragen