

BESTEMMINGSPLAN

KVL-TERREIN OISTERWIJK

EINDVERSLAG INSPRAAK, VOOROVERLEG EN WIJZIGING

GEMEENTE OISTERWIJK

4 DECEMBER 2014

Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan KVL-terrein is overleg gevoerd met betrokkenen. Vooruitlopend op de formele inspraakprocedure is op 14 en 16 april 2014 een informatieavond georganiseerd voor belanghebbenden en omwonenden. Tijdens de avonden is ondermeer het voornemen en de plansystematiek besproken, maar zijn ook wensen en aandachtspunten bij de aanwezigheid opgehaald.

Het conceptontwerp bestemmingsplan KVL-Terrein Oisterwijk is afgerond aan het begin van de zomer van 2014. Van 27 juni tot en met 24 juli 2014 heeft het plan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend. Ook zijn er op 1 juli 2014 informatiebijeenkomsten geweest om omwonenden en belangstellenden te informeren over het bestemmingsplan. Daarnaast hebben alle adressen in het plangebied en direct omwonenden een brief ontvangen met informatie over de procedure. Op internet is de mogelijkheid geboden het plan vanaf de gemeentelijke website of vanaf de website "ruimtelijke plannen" in te zien. In dit stuk wordt verslag gedaan van de gevoerde inspraak en het gevoerde overleg.

Inspraak

Tijdens de inspraaktermijn zijn erin totaal vijf inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties worden hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

Nummer inspraakreactie: 1

Adres: Almijsstraat 12

Plaats: Oisterwijk

Naam: De heer B.M.W. de Witte, namens bestuur Stichting Stoommachine Oisterwijk

Samenvatting inspraakreactie:

1. Stichting Stoommachine Oisterwijk (SSO) wil het machinegebouw graag verder ontwikkelen tot een volgens de principes van maatschappelijk verantwoord ondernemen geëxploiteerd multifunctioneel horecabedrijf. De specifieke elementen zijn naast de horecafunctie op zichzelf, een op de directe omgeving gerichte sociale functie, een museale functie en een scholings- c.q. opleidingsfunctie via leerwerkplaatsen. De museale functie wordt hierin vorm gegeven door SSO en Heemkundekring De Kleine Meijerij. De stichting doet het dringende verzoek om realisering van het geschetste concept voor de invulling van het machinegebouw binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken.
2. De stichting heeft een restauratieplan om de machine weer in haar oude glorie terug te brengen. Ten behoeve van de duurzaamheid wil zij mogelijk stoken op biogas wat wordt opgewekt via een eigen vergister en de daarmee opgewekte stroom aanwenden voor het gebouw en mogelijk ook gebouwen in de omgeving. Zij vraagt het bestemmingsplan zodanig in te richten dat deze ontwikkeling van de stoommachine wordt meegewogen.

Reactie gemeente:

1. De door de inspreker genoemde elementen zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.
2. Een bedrijfsmatige vorm van biomassa-vergisting is niet verenigbaar met de geplande functies op het KVL-terrein, zoals wonen. Op het moment dat meer duidelijkheid bestaat over de door inspreker bedoelde vergister en de daarbij behorende milieubelasting kan worden bekeken of een kleinschalige vergister mogelijk is en verenigbaar is met de directe omgeving. Hierbij moet dan nader gekeken worden naar de (mogelijke) overlast richting de bestaande en de nieuw geplande woningen.

Nummer inspraakreactie: 2

Adres: Nijverheidsweg 12

Plaats: Oisterwijk

Naam: CSB Mechanisatie

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel waar CSB bedrijfsactiviteiten uitoefent is gelegen direct ten noord-westen van percelen die in het nieuwe bestemmingsplan een 'woonwerk-bestemming' krijgen. Het perceel van CSB is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand tot woningen van 50 meter. Inspreker stelt vraagtekens bij de akoestische inpasbaarheid van de woonwerkeenheden en woningen naast percelen met een milieucategorie 3.2. CSB vreest dat zij en haar huurder door de komst van woningen en woonwerkeenheden in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
2. Inspreker is van mening dat het plan onvoldoende zekerheid biedt omtrent de vraag of voor een bouwinitiatief een omgevingsvergunning kan worden verkregen. Hierbij verwijzende naar artikel 4.3 betreffende een nadere afweging van het college van B&W.
3. Vraag is of de woonwerkunits GD-2 zich verdragen met de geplande woningbouw, gezien de richtafstand van 50 meter en het feit dat geen akoestisch onderzoek is verricht.
4. Onduidelijk is wat de eisen zijn voor het bewonen van een woonwerkunit.
5. Verder is niet onderzocht wat de toename in verkeersbewegingen betekent voor de bereikbaarheid van de Nijverheidsweg.

Reactie gemeente:

1. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht of de opgenomen richtafstand van 50 meter toereikend is. Uit het akoestisch onderzoek Industrielawaai van 24 november 2014 blijkt dat de opgenomen afstand tussen nieuwe woningen en het bedoelde bedrijfsperceel toereikend is. Binnen deze zone zijn woningen uitsluitend toegestaan indien kan worden aangetoond dat dit geen belemmeringen oplevert voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt opgemerkt dat een groot deel van de gronden binnen deze afstand in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming zijn geen gevoelige functies mogelijk. In het kader van de geplane woon-werkunits, die in het ontwerpbestemmingsplan worden aangemerkt als woon-werkwoningen, wordt opgemerkt dat deze eveneens geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van het perceel Nijverheidsweg 12/12a. Door de gevel van de woon-werkwoningen aan de oostkant van het perceel in te richten als werkgedeelte, zijn deze (werk)gevels niet geluidgevoelig waardoor de geluidbelasting op deze gevel niet getoetst hoeft te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Deze unit is derhalve niet relevant voor de bedrijfsvoering van het perceel Nijverheidsweg 12/12a. De

- werkgedeelten vormen op deze manier een afscherming voor de wooneenheid, waardoor er geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op Nijverheidsweg 12/12a.
2. De door inspreker aangehaalde 'nadere eisenregeling' uit artikel 4.3 is een standaard bestemmingsplanbepaling, waarbij burgemeester en wethouders een nadere eis kunnen verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen wanneer dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Het betreft geen nadere afweging van het college. Toepassing van deze nadere eis, kan geen consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van inspreker. Op grond van deze bepaling kunnen uitsluitend voorwaarden worden gesteld aan de nieuwbouwplannen op het KVL-terrein.
 3. De geplande woon-werkwoningen, die in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming 'Bedrijventerrein' worden geregeld, grenzen niet direct aan de nieuwe woonbestemming. Hiertussen ligt de Nijverheidsweg die als ontsluiting intact blijft. De woon-werkwoningen worden gezien als een overgang van de omliggende bedrijven naar de woningen op het KVL-terrein. Het KVL-terrein is een 'gemengd gebied/gebied met functiemenging', waarbij woon- en werkactiviteiten op kortere afstand van elkaar worden toegelaten. In de stedenbouwkundige plannen is rekening gehouden met een bepaalde afstand tussen de nieuwe bedrijven en woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze afstand vastgelegd met een verkeersbestemming, zodat tussen de woon-werkwoningen en de geplande woningen een bepaalde afstand in acht wordt genomen. Voor de woon-werkwoningen geldt op basis van milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand worden geen nieuwe woningen gesitueerd.
 4. Bij een woon-werkwoning wordt een gebouw of aaneengesloten bebouwing bedoeld, waarbij een deel wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten (het werken) en het andere deel voor het wonen/de (bedrijfs)woning. Eén van de voorwaarden voor het bewonen van een woon-werkwoning is dat de eigenaar/gebruiker van het bedrijf ook de bewoner moet zijn van de woning/het woongedeelte. In het bestemmingsplan wordt een omschrijving opgenomen.
 5. De percelen van de aanliggende bedrijfbestemming én de nieuwe woningen worden ontsloten via de Nijverheidsweg. De beoogde woningen ten zuiden hiervan liggen met de achterkant naar de Nijverheidsweg en worden via een nieuw aan te leggen ontsluiting vanaf de voorzijde ontsloten. Uit de verkeersrapportage blijkt dat de verkeersintensiteiten laag zijn en kunnen worden ontsloten op de bestaande interne ontsluitingsstructuur. De Nijverheidsweg is voldoende ruim vormgegeven om het verkeer van en naar de bedrijfspanden én van en naar de aanliggende woningen adequaat te ontsluiten. Om tegemoet te komen aan inspreker en om zeker te stellen dat de bedrijven aan de Nijverheidsweg 12 en 14 bereikbaar blijven, is de Nijverheidsweg in het plangebied bestemd als 'Verkeer'.

Nummer inspraakreactie: 3

Onderwerp: (Staat van) bedrijfsactiviteiten, internetdetailhandel, parkeren, economische ruimte voor nieuwe functies en wonen

Naam: De heer B.A.M. Schonk, namens Vereniging voor Vastgoed Oisterwijk Centrum

Samenvatting inspraakreactie:

Ten aanzien van de Staat van bedrijfsactiviteiten

1. De Vereniging voor Vastgoed Oisterwijk Centrum (VOC) is van mening dat de bepaling onder artikel 3.1.1 in relatie tot de Staat van bedrijfsactiviteiten niet duidelijk is. Er zou - ten onrechte - uit kunnen worden opgemaakt dat uitsluitend voor zover het ambachtelijke

bedrijven betreft de bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 4.700 m² beperkt is en dat verder alle bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In dat geval zou de categorie "detailhandel en reparatie tbv particulieren" uit de Staat moeten worden verwijderd.

2. Daarbij betreft detailhandel een strijdig gebruik op grond van artikel 3.4.1 uit het bestemmingsplan en is het niet gewenst detailhandel onderdeel te laten uitmaken van de Staat.
3. Het VOC meent dat de categorieën "reisorganisaties", "financiële instellingen en verzekeringswezen", "verhuur en handel in onroerend goed" en "overige zakelijke dienstverlening" uit de Staat moeten worden verwijderd en kantoren en dienstverlening uit de artikelen 3.1.1 en 4.1.1 van het bestemmingsplan moeten worden geschrapt. Dit omdat de nieuwe functies op het KVL en de aanwezige functies in het centrum van Oisterwijk aanvullend aan elkaar moeten zijn.

Internetdetailhandel

4. De term 'voornamelijk' zou uit artikel 1.40 moeten worden geschrapt, omdat naar mening van de VOC elke handel en betaling die niet via internet gaat moet worden beschouwd als detailhandel, wat op het KVL-terrein niet is toegestaan.

Parkeren

5. Voor het parkeren dienen concrete parkeernormen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Onderbouwing economische ruimte voor nieuwe functies en wonen

6. Het VOC is van mening dat voorkomen moet worden dat de toevoeging van verschillende bedrijfsactiviteiten op het KVL-terrein ten koste gaat van de bezetting van het vastgoed in het centrum. Door middel van een distributieplanologisch onderzoek zou moeten worden aangetoond dat de toevoeging van bedrijfsactiviteiten door de gemeenschap en beschikbare koopkracht en economische ruimte gedragen kan worden.
7. Verder is het VOC van mening dat uit de toelichting kan worden opgemaakt dat voor de eerste fase twee keer 37 woningen zijn gepland, terwijl het bestemmingsplan rechtstreeks voorziet in de bouw van 383 woningen in alle woningtypes. Ten aanzien van het woningbouwprogramma zou het college beter kunnen voorzien in een verplichting in de regels van het bestemmingsplan dat voor de volgende fases moet worden aangesloten op de dan geldende woningbehoefte.

Reactie gemeente:

1. De Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging (SvB) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, maar de regels van het bestemmingsplan zijn bepalend voor wat er binnen een bepaalde bestemming mogelijk is. Bedrijfsactiviteiten die wel in de SvB zijn opgenomen kunnen in de regels alsnog worden uitgesloten danwel nader worden gespecificeerd. Het is niet zo dat de toelating van bedrijfsactiviteiten wordt geregeld door middel van het 'weglaten' van bedrijfsactiviteiten uit de SvB. Dit is een landelijk gehanteerde bestemmingsmethode.

De gemeente biedt op het KVL-terrein ruimte aan ambachtelijke bedrijvigheid, culturele functies, wonen en ondergeschikte horeca/detailhandel. Het is niet de bedoeling om alle in de SvB genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe te staan. Dit is gelimiteerd tot 'ambachtelijke bedrijven'. Aangezien de regeling in artikel 3.1.1. onder a. tot meerdere interpretaties uitlegbaar is, wordt de regeling in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het is niet noodzakelijk voor ambachtelijke bedrijven een maximum bruto vloeroppervlak te specificeren, deze zal dan ook uit de regels worden geschrapt.

2. Dit artikel is juist opgenomen om een onderscheid te maken tussen reguliere detailhandel, die op het KVL-terrein niet is toegestaan, en 'productiegebonden, ondergeschikte detailhandel', waaraan op het KVL-terrein wel ruimte geboden wordt. Er mag hier geen sprake zijn van een 'baliefunctie'. Dit als onderscheid naar het centrum van Oisterwijk waar wel bedrijven met een baliefunctie zijn toegestaan.
3. De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' wordt, zoals onder 1. uitgelegd, niet gebruikt als sturing van de toegelaten functies binnen de bestemming 'Gemengd'. Er wordt geen aanleiding gezien de Staat aan te passen door het weglaten van bedrijfsactiviteiten. Het KVL-terrein biedt binnen de bestemming voor het cultuurhistorisch cluster ruimte aan kleinschalige kantoorunits. Het gaat om kantoren die door aard, indeling en inrichting elkaar kunnen versterken en gelieerd kunnen zijn aan de overige functies binnen het plangebied. Er is daarmee geen sprake van traditionele kantoren. Binnen dit bestemmingsplan is bovendien geregeld dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte kantoren niet meer mag bedragen dan 5.000 m². Om die reden wordt geen aanleiding gezien om de door inspreker aangehaalde functies uit het bestemmingsplan te halen. Hierbij merken wij op dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', in het voorontwerp-bestemmingsplan artikel 4/'Gemengd - 2', de functie kantoren in een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in plaats van een directe bestemming.

Internetdetailhandel

4. Internethandel is alleen binnen de bestemming 'Gemengd - 2' toegestaan. 'Productiegebonden, ondergeschikte detailhandel' is op het KVL-terrein toegestaan. Dit zodat de op het terrein geproduceerde producten, zowel per internet, als - al dan niet gezamenlijk - op het terrein zelf verkocht kunnen worden. De omschrijving van het begrip 'internethandel' is rechtstreeks overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk'. Er wordt geen reden gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Parkeren

5. Uitgangspunt voor het KVL-terrein is een gesloten parkeerbalans, waarbij kan worden uitgegaan van gecombineerd gebruik. De voor het KVL-terrein opgestelde parkeerbalans is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Bij een bouwaanvraag wordt gekeken naar de parkeerverordening van de gemeente en daar worden alle functies in genoemd. In het bestemmingsplan wordt een directe koppeling gelegd met de Parkeerbondsverordening van de gemeente.

Onderbouwing economische ruimte voor nieuwe functies en wonen

6. Het KVL-terrein met de geplande functies zien wij als een meerwaarde voor Oisterwijk en is een aanvulling op het centrumgebied en de bestaande voorzieningen. Inmiddels hebben zich binnen het centrale deel van het plangebied al diverse bedrijven gevestigd. Deze functies zijn reeds mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het merendeel van de historische gebouwen kent daarnaast reeds een (potentiële) gebruiker en de gebruikers kiezen voor het KVL-terrein vanwege het concept *Ambachtelijke Creativiteit*. Oisterwijk kent geen andere bestaande locaties waar deze gebruikers zich (gezamenlijk) kunnen vestigen. De geplande functies, waaronder de kleinschalige kantoorunits in onder meer het hoofgebouw, versterken elkaar door de aard, indeling en inrichting en kunnen worden gelieerd aan de overige functies op het KVL-terrein. Dit is niet mogelijk op een andere locatie. De vrees dat dit ten koste gaat van het vastgoed in het centrum is onterecht. In het plangebied is geen plaats voor zelfstandige detailhandel, maar uitsluitend voor de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen (ondergeschikte productiegebonden detailhandel). Dit is juridisch vastgelegd. Er wordt geen extra zelfstandige winkelruimte gecreëerd.

Gelet op het bovenstaande en op het feit dat het merendeel van de gebouwen nu al 'gevuuld' is, rechtvaardigt naar onze mening de stelling dat het KVL-terrein niet concurrerend is met het centrum, maar juist het centrumgebied versterkt. In het kader van het bestemmingsplan is de actuele (regionale) behoefte aangetoond voor de geplande functies middels een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie Noord-Brabant bepaalt op grond van de vastgestelde Verordening Ruimte of de behoefte op een juiste wijze is onderbouwd. Dit doet de provincie middels de in de Verordening opgenomen Ladder voor de duurzame verstedelijking die zijn wettelijke grondslag heeft in het Besluit ruimtelijke ordening.

7. Ook voor de woningen in het plangebied is de actuele behoefte aangetoond. De geplande woningen passen binnen de meest actuele regionale woningbouwafspraken en voor de eerste fase bestaat een grote vraag. De in paragraaf 3.3.2 van de toelichting genoemde woningen betreffen het beleid zoals dat is opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. De genoemde 37 woningen betreffen alleen het aandeel sociale woningen. In paragraaf 2.3.3 is ten aanzien van het woningbouwprogramma aangegeven dat in de eerste fase 110 woningen zijn voorzien. Voor de tweede fase wordt te zijner tijd nog een marktverkenning op basis van type woninguitgevoerd om de exacte invulling van het programma te bepalen. Ruimtelijke relevante aspecten zijn afgestemd en flexibiliteit is ingebracht om ook over zes jaar nog de juiste woningen te kunnen bouwen en daarmee dus aan te sluiten bij de actuele vraag en behoefte.

Numerum inspraakreactie: 4

Onderwerp: Aantal voorwaarden t.a.v. het bestemmingsplan

Naam: Waterschap De Dommel (vooroverlegpartner)

Samenvatting inspraakreactie:

Het waterschap geeft aan akkoord te zijn met de voorgestelde waterhuishoudkundige uitgangspunten. Voorts wordt gevraagd een viertal aanvullende voorwaarden op te nemen ten aanzien van de waterberging, de ontwikkeling van een waterhuishoudkundig plan met een duurzaam en robuust watersysteem en de betrokkenheid van het waterschap.

Reactie gemeente:

De gemeente kan zich vinden in de uitgangspunten en voorwaarden van het waterschap voor het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de voorgestane flexibiliteit en fasering in het bestemmingsplan met bijbehorende planperiode van tien jaar wordt de voorgestelde borging van voldoende waterberging niet in de planregels opgenomen. De aanleg van voldoende waterberging is anderszins geborgd. De overige opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Nummer inspraakreactie: 5

Onderwerp: regionale afstemming en verantwoording Verordening ruimte

Naam: Provincie Noord-Brabant (vooroverlegpartner)

Samenvatting inspraakreactie:

De provincie geeft aan dat over de nadere invulling van het bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane functies en de omvang daarvan nog nadere afstemming plaatsvindt met de gemeente. Tevens dient aandacht te komen voor regionale afstemming en verantwoording op basis van de Verordening ruimte. Onder andere dienen de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en de 'ladder voor duurzame verstedelijking' hierin vertaald te worden.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gemaakte afspraken met de provincie verwerkt over de toegestane functies/omvang. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is een nadere motivering ten aanzien van de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en de ladder voor duurzame verstedelijk opgesteld. Deze nadere motivering is besproken met de provincie.

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen als volgt gewijzigd.

Regels

- Als gevolg van het advies van de Brandweer en de provincie zijn enkele kleine wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van Externe Veiligheid.
- De bestemming 'Gemengd - 2' is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- De bestemming 'Gemengd - 1' is als gevolg van bovengenoemde wijziging 'Gemengd' geworden.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van kantoren. Directe vestiging van kantoren is niet toegestaan.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein' is aangesloten op de bestemmingswijze van het aangrenzende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterwijk'. Bedrijven uit milieucategorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage toegevoegd.
- In de bestemming 'Gemengd' zijn de functies evenementen, ambachtelijke brouwerij en een stoommachine (hobbymatig) toegevoegd.
- Het aantal functies 'cultuur en ontspanning' is gelimiteerd en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om andere functies 'cultuur en ontspanning' toe te staan.
- Binnen de bestemming 'Wonen' is de regeling aangepast om ook patio-woningen te kunnen realiseren.
- In de bestemming 'Wonen' is de redactie van de regeling 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' aangepast. Dit naar aanleiding van het akoestisch onderzoek Industrielawaai.

Verbeelding

- Op de lakfabriek is ten behoeve van het collectief particulier opdrachtgeverschap een extra, terugliggende, bouwlaag aangebracht.
- De bouwvlakbegrenzing van de bestemming 'Wonen' is ter hoogte van de Almiestraat gewijzigd op basis van het stedenbouwkundig plan voor fase 1.
- De goot- en bouwhoogten zijn voor verschillende gebouwen aangepast.
- De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- Archeologie; vanwege de uitgevoerde bodemsaneringen is er sprake van vergraven gronden, de begrenzing van de vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is hierop aangepast.
- De functieaanduiding cultuurhistorische waarden is aangepast (alleen op monumenten van toepassing).
- Aan het cultuurhistorisch cluster is voor een deel een wijzigingsbevoegdheid toegekend om een horecafunctie uit categorie 3 toe te staan. Hiervoor is de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' opgenomen.

Toelichting

- In paragraaf 3.1 is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking verder aangevuld.
- In paragraaf 4.2 Akoestiek zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek - verkeerslawaai verwerkt. Dit naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp voor fase 1.

- Het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant is verwerkt in de rapportage Externe Veiligheid evenals enkele opmerkingen vanuit de provincie. Waar van toepassing is dit ook in de tekst van de toelichting verwerkt in paragraaf 4.6. Tevens is de verantwoording groepsrisico toegevoegd.
- Aan paragraaf 4.9 zijn de resultaten uit het akoestisch onderzoek Industrielawaai toegevoegd.

Voor het overige zijn regels, verbeelding en toelichting op onderdelen nog verduidelijkt, geactualiseerd en beter afgestemd op de bestaande situatie.

Aldus vastgesteld door het college op
16 december 2014