

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk
Gemeente Oisterwijk
Vastgesteld



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04224.060290_1
Datum:	20 augustus 2013
Contactpersonen opdrachtgever:	Gemeente Oisterwijk Mevrouw J. Rama – Alberto en de heer L Beelen
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Chantal Zegers, Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping
Concept:	05 september 2011
Voorontwerp:	15 mei 2012
Ontwerp:	december 2012
Vaststelling:	27 juni 2013
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 2
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Historie gemeente Oisterwijk	7
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	8
2.3.1 Kerkhoven	8
2.3.2 Laarakkers	10
2.4 Groen en water	10
2.5 Verkeer en parkeren	11
2.6 Functionele structuur	12
3. BELEID EN VISIE OP HET PLAN	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid: algemeen	23
3.5 Gemeentelijk beleid: specifiek	25
3.6 Gemeentelijk beleid: structuurvisie bedrijventerreinen	26
4. RANDVOORWAARDEN	35
4.1 Algemeen	35
4.2 MER	35
4.3 Geluid	36
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Bodem	43
4.7 Water	43
4.8 Flora en fauna	46
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	50
4.10 Bedrijven en milieuzonering	52
4.11 Kabels en leidingen	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het bedrijventerrein van Oisterwijk zijn twee bestemmingsplannen vigerend, te weten het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerkhoven en het bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakkers.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerkhoven is ouder dan tien jaar en dient dan ook te worden herzien. Daarnaast is sprake van nieuwe beleidsinzichten voor dit plangebied waardoor een herziening van het bestemmingsplan door de gemeente wenselijk wordt geacht.

Ook het bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakkers zal gezien de wettelijke verplichting herzien moeten worden. Binnen dit plangebied worden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Gemeente Oisterwijk wenst bovengenoemde bestemmingsplannen te herzien tot één bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oisterwijk.

Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk is vooral een beheerplan. Uitsluitend veranderingen, waarvoor procedures zijn gevoerd en afgerond, zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Nieuwe grote ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het plan wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Echter, daar waar mogelijk wordt ruimte en flexibiliteit gegeven vanwege gewijzigde inzichten c.q. nieuwe ontwikkelingen. Ook de doorvertaling van de structuurvisie 'Bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk' zorgt voor meer flexibiliteit in het bestemmingsplan. Het gaat hier o.a. om beleidsuitgangspunten, die reeds golden in verschillende beleidsvisies en die nu in de structuurvisie integraal zijn overgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat de bedrijventerreinen Kerkhoven en Laarakkers. De terreinen liggen geclusterd aan de noordoostzijde van de kern Oisterwijk. Het terrein van Koninklijke Verenigde Leder (KVL) maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Kerkhoven. Het KVL-terrein is in de zuidwestelijke hoek van het terrein gesitueerd. De KVL-locatie wordt zeer extensief benut en de bedrijfsgebouwen zijn niet in gebruik. Voor deze plek is een apart traject voor herontwikkeling en daarmee intensiever gebruik van de grond ingezet. Daarom is dit terrein niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en liggen de gronden buiten het plangebied.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment twee bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant.

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
1.	Bedrijventerrein Kerkhoven	20 mei 1998	1 december 1998 (ged.)
2.	Bedrijventerrein Laarakkers	20 november 1997	25 augustus 1998

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de procedures.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft de gemeente Oisterwijk de 'Structuurvisie bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk'¹ opgesteld. Mede op basis daarvan wordt in dit hoofdstuk de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het bedrijventerrein in Oisterwijk beschreven. Er wordt onder andere ingegaan op de historische ontwikkeling, de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de functionele opzet.

2.2 Historie gemeente Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk bestaat uit de kernen Oisterwijk, Moergestel en Heukelom. De gemeente is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Oisterwijk en Moergestel. Gemeente Oisterwijk is met 6.511 hectare een van de randgemeenten van Tilburg. In Oisterwijk wonen 25.721 inwoners (peildatum 1 januari 2011). De kern Oisterwijk is het grootst met bijna 20.000 inwoners.

De kern Oisterwijk is gelegen aan de zuidrand van de Meierij van 's-Hertogenbosch, het zuidoostelijk deel (Moergestel) behoort tot de Kempen. De gemeente heeft een belangrijke functie op het gebied van recreatie, het ligt dan ook in een omgeving met veel bossen en vennen. Beide voormalige gemeenten kennen een lange en rijke culturele historie.

In Oisterwijk ontstond vanaf 1968 namelijk de meubelindustrie die zou uitgroeien tot een grote leverancier van werkgelegenheid. Klein begonnen aan de Beneluxstraat met de vervaardiging van dekenkisten groeide het bedrijf uit tot de Meubelfabriek Oisterwijk met vele vestigingen (showrooms) in Nederland. De Meubelfabriek Oisterwijk was bekend van radio en tv reclames. Het hoofdkantoor en de productie waren gevestigd in het dorp. In 1990 ging het bedrijf failliet en is in zeer afgeslankte vorm doorgestart. Van een echte meubelindustrie is in Oisterwijk dan ook geen sprake meer.

De gemeente Oisterwijk biedt nu veel plaats aan handelsondernemingen en bedrijven uit de bouwnijverheid en industrie. Vooral de handel en dienstverlening is de afgelopen jaren sterk in belang toegenomen.

¹ Door de gemeenteraad vastgesteld op 17 november 2011

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden:

- Kerkhoven;
- Laarakkers.

De terreinen zijn in verschillende fasen tot ontwikkeling gekomen. Doordat de fasen vrijwel direct achter elkaar zijn ontwikkeld zijn er weinig grote verschillen in opbouw van de terreinen. Het verschil is met name te herkennen in de vormgeving van de bedrijfspanden. De opbouw van het straatprofiel en de opbouw van de percelen is vrijwel overal gelijk.

2.3.1 Kerkhoven

Het bedrijventerrein Kerkhoven wordt begrensd door de spoorlijn Tilburg – Boxtel, de uitvalswegen Gasthuisstraat, Heusdensebaan en Haareneweg, het woongebied Pannenschuur en het agrarisch buitengebied.

Het bedrijventerrein Kerkhoven is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Oisterwijk. Het terrein heeft een omvang van 85 hectare bruto en is daarmee het grootste terrein van de gemeente. De eerste uitgifte van kavels op het terrein vond reeds aan het begin van de vorige eeuw plaats. Het terrein kent een verscheidenheid aan kaveltypen. Er zijn enkele zeer grote maar ook kleine kavels op het terrein. Het terrein huisvest ongeveer 250 vestigingen.

Als gevolg van de vroege en lange ontwikkeling van het bedrijventerrein kan er niet gesproken worden van een duidelijk herkenbare ruimtelijke structuur. Het terrein is meer meegegroeid met de kern dan dat het terrein zich heeft ontwikkeld vanuit een eigen ruimtelijke opzet. Dit komt ook tot uitdrukking in:

- de ruimtelijke verwevenheid van het terrein met de kern (aan west-, oost- en zuidzijde);
- het ontbreken van een duidelijke entree, een ‘eigen’ ontsluitingsstructuur en inrichting en van een herkenbaar en representatief karakter; dit geldt met name voor de zuidrand van het terrein.

Ondanks de lange periode van ontwikkeling is geen sprake van een verouderd bedrijventerrein. Wel is op de volgende delen van het terrein sprake van een verouderd karakter: het zuidwestelijk deel (terrein van de KVL dat buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt) en de zone tussen spoorlijn en Schijfstraat (spoorzone). Het verouderde karakter heeft met name betrekking op de bebouwing (verouderd, beeldvorming/presentatie).

Binnen het terrein Kerkhoven zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

1. Gebied ten westen van Ambachtstraat en ten zuiden van Bedrijfsweg

Gebied dat gekenmerkt wordt door veel kleinschalige en middelgrote kavels. In dit deelgebied bevindt zich ook het KVL terrein dat herontwikkeld wordt. Daarnaast loopt door dit deelgebied de Kerkhovensestraat. Dit is een oud lint, met veel bedrijfswoningen. Ten westen van dit deelgebied, aan de Spreeuwenburgerweg, zijn burgerwoningen gevestigd. Het terrein heeft een groene uitstraling door grote bomen en groenstroken.

Er is sprake van een redelijk lage bebouwingsintensiteit en een bouwhoogte die op sommige delen zeer beperkt is binnen dit gebied. De bebouwing in het deelgebied ziet er over het algemeen goed en verzorgd uit. Op enkele plaatsen zijn gevelverbeteringen uitgevoerd of zijn nieuwe panden gerealiseerd. Tussen de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat is nog tussen de 1 á 2 hectare braakliggende grond beschikbaar. Aan de Kerkhovensestraat is eerder een ontwikkeling in gang gezet tot woon-werkcombinaties. In het gebied (noorden) liggen veel autodealers.

2. Gebied ten oosten van Ambachtstraat en ten zuiden van Sprendlingenstraat

Gebied dat gekenmerkt wordt door de grote aanwezigheid van Opstalan. Daarnaast veel middelgrote en grote kavels. Richting spoor zijn er enkele kleinschalige kavels met bedrijfsverzamelgebouwen. In het gebied ligt ook het hotel en congrescentrum De Leijhof en er ligt een woonwijk in het groen. De overgang van wonen naar werken is dan ook een belangrijk aandachtspunt. In het gebied zijn ook nog enkele (perifere) detailhandelslocaties gevestigd. Het gebied heeft door het aanwezige groen en het goede onderhoud een goede uitstraling.

In het gebied (Nijverheidsweg/Ambachtstraat) is sprake van veel buitenopslag van onder andere tegels, zand en puin. Langs de Schijfstraat zitten nog enkele bedrijven met een showroom functie. De rest van het gebied is vooral gericht op de industrie en handel.

3. Gebied ten noorden van Sprendlingenstraat

Dit deelgebied wordt vooral gekenmerkt door de publieksgerichte en showroom-functies. De voormalige meubelfabriek Oisterwijk bevindt zich in het gebied. Momenteel is dit de perifere detailhandelsvestiging (PDV) locatie van de gemeente Oisterwijk. Verder is in het gebied ook de gemeentewerf gelegen en vormt dit de overgang van bedrijventerrein naar buitengebied. Aan de rotonde is een grote puinverwerker gelegen. De inrichting van de openbare ruimte is ruim en groen. Het onderhoud is op een goed niveau. Net als op deelgebied 1 vormt de Kerkhovensestraat een lint van bedrijfswoningen aan de noordzijde van het deelgebied. De weg is smal en niet geschikt voor groot vrachtverkeer. De meeste bebouwing in het gebied heeft een goede uitstraling.

2.3.2 Laarakkers

Het bedrijventerrein Laarakkers is een vrij recent uitgegeven bedrijventerrein. Het kan gezien worden als een uitbreiding van het oudere Kerkhoven. Het terrein grenst aan de zuidzijde aan het spoor, de noord- en oostzijde grenst aan het buitengebied van Oisterwijk. De westzijde grenst aan een woongebied dat een scheiding vormt tussen de bedrijventerreinen Laarakkers en Kerkhoven. Het terrein heeft een omvang van 20 hectare bruto en is daarmee het tweede terrein van de gemeente.

Het bedrijvenpark Laarakkers biedt ruimte aan een grote diversiteit aan bedrijven wat betreft omvang en karakter. In het belang van een eenduidige structuur zijn aansluitend aan de woningen aan de Haareneweg voornamelijk kleinschalige, ambachtelijke bedrijven met bedrijfswoning geprojecteerd. Deze bebouwing is daar gesitueerd om zo een goede overgang ten opzichte van het aangrenzende woongebied (in functie en in schaal) te bereiken. In andere delen van het bedrijventerrein zijn grotere bedrijven gevestigd, zoals deze ook te vinden zijn op het bedrijventerrein Kerkhoven.

De hoofdropzet van het bedrijvenpark wordt voor een belangrijk deel bepaald door de infrastructuur en groenstructuur. Centraal element in de oost-westrichting is de hoofdas (Laarakkerweg), die als ontsluitingsweg voor het bedrijvenpark dient en, vanaf de kruising Sprendlingenstraat - Haareneweg naar het Geversteegje, aansluiting geeft op de provinciale weg naar Boxtel. De groenvoorzieningen leveren in samenhang met de eenduidige hoofdwegenstructuur een bijdrage aan een heldere stedenbouwkundige opzet van het plan. Binnen deze kaders is een goed ontsloten en flexibel indeelbaar werkgebied gerealiseerd met een aantrekkelijke verblijfs-waarde.

De twee zijden van de Laarakkerweg hebben ieder een eigen karakter. Tussen de Laarakkerweg en de spoorbaan (zuidzijde) is sprake van een intensief en divers verkaveld gebied met grotere en kleinere percelen. Aan de noordzijde van de Laarakkerweg liggen twee deelgebieden met bedrijfskavels, omgeven door groenvoorzieningen.

2.4 Groen en water

De bestaande groenstructuren worden beschreven in het 'Groenstructuurplan Oisterwijk, parel in 't groen'². Dit Groenstructuurplan is nog geen vastgesteld beleid. Zodra het Groenstructuurplan is vastgesteld zal, indien nodig, deze paragraaf over dit plan worden aangepast.

² 'Groenstructuurplan Oisterwijk, parel in 't groen 2012 -2020', eindconcept 26 oktober 2011.

Bedrijfsweg, Sprendlingenstraat, Laarakkerweg

Deze wegen vormen de rondweg noordelijk van Oisterwijk en zijn aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijventerreinen Kerkhoven en Laarakkers. De weg heeft een continue boomstructuur van hoofdzakelijk eiken. Deze boomstructuur past bij de eikenlanen die ten noorden van Oisterwijk veel voorkomen. Binnen de molenbiotoop van de Kerkhovense molen staan knotwilgen, zodat bomen de wind niet wegvangen. De bermen zijn bij Kerkhoven smal. Bij Laarakkers zijn bredere bermen aanwezig die extensief beheerd worden. Op een aantal plekken liggen langs de weg bredere groenzones met voorzieningen voor waterberging. Aan de noordzijde van de Laarakkerweg zijn twee deelgebieden met bedrijfskavels aanwezig die omgeven zijn door groenvoorzieningen, zodat een goede overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied wordt gewaarborgd. Ook wordt door die groenzone afstand gehouden van het Geversteegje, waardoor het agrarisch karakter van deze bebouwing en erven zo goed mogelijk kan worden gehandhaafd. Op een aantal plekken liggen langs de weg bredere groenzones met voorzieningen voor waterberging. Deze hebben een landschappelijke en ecologisch waardevolle inrichting en worden met schapen begraaasd.

Nijverheidsweg – Ambachtsstraat

Deze weg is één van de belangrijkste toegangswegen voor het centrum van Oisterwijk. Een bijpassende uitstraling ontbreekt echter. De smalle grasbermen en (deels eenzijdige) boomstructuur van esdoorn hebben niet de allure van de andere toegangswegen.

Heusdensebaan en Haareneweg

De Heusdensebaan heeft een oude dubbelzijdige boomstructuur in verharding, de Haareneweg heeft een eenzijdige boomstructuur in verharding. Deze sluiten aan op de oude eikenlaan in het buitengebied.

In het plangebied, en met name langs de randen van het plangebied, bevinden zich enkele oppervlaktewateren. Het gaat hier met name om enkele watergangen/greppels. Ook bevinden zich langs de noordrand van het bedrijventerrein enkele hemelwaterbassins. Deze hebben een belangrijke functie voor het bufferen van afvloeiend hemelwater.

2.5 Verkeer en parkeren

Wegenstructuur

Bij een functionele indeling van wegen en straten wordt een onderscheid gemaakt tussen wegen met een stroomfunctie, die van belang zijn voor de verkeerscirculatie, en de straten met een woon- en verblijfsfunctie.

De hoofdontsluiting van het terrein Kerkhoven voor het autoverkeer vindt plaats door middel van de route Bedrijfsweg – Sprendlingenstraat. Deze route sluit aan op de Pannenschuurlaan en de Heusdensebaan, de oorspronkelijke noordelijke uitvalsweg van Oisterwijk. Deze wegen staan rechtstreeks in verbinding met de Rijksweg N-65 (Tilburg - 's-Hertogenbosch) en zijn daardoor van belang voor de externe ontsluiting van het bedrijventerrein.

De centraal door het bedrijvenpark Laarakkers gelegen Laarakkerweg vormt de hoofdontsluiting van de bedrijfsperven op dat terrein. Deze weg sluit aan op de hoofdontsluiting op het terrein Kerkhoven en staat daarmee ook rechtstreeks in verbinding met de Rijksweg N-65. Aan de zuidzijde zorgen aansluitingen en een verbindingsweg parallel aan de spoorbaan voor de interne ontsluiting van de percelen. Gezien hun beperkte belang voor de verkeerskundige structuur, zijn de overige wegen geclassificeerd als wegen met een woon- en verblijfsfunctie. De wegenstructuur van de stroomwegen binnen de bedrijventerreinen kenmerkt zich door een brede geasfalteerde rijbaan met aan weerszijden groene bermen en vrijliggende fietspaden. Voor het fietsverkeer is vooral de route Sprendlingenstraat – Gasthuisstraat van belang. Daarnaast wordt door fietsers ook veel gebruik gemaakt van de op het centrum gerichte wegen Ambachtsstraat, Heusdensebaan, Haareneweg en Almystraat.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is als gevolg van de ligging nabij het NS-station van Oisterwijk redelijk goed. De huidige streekbus (lijn 140) en buurtbus (lijnen 205 en 293) spelen als gevolg van de grote afstand van de haltes tot het bedrijventerrein slechts een marginale rol bij de ontsluiting van het plangebied.

Parkeren

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen. Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op de kavels aan de Nijverheidsweg is sprake van een enorme parkeerdruk.

2.6 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies. Er wordt een beeld geschetst van de stand van zaken aangaande bedrijvigheid, wonen, kantoren en de detailhandel in het plangebied.

Bedrijvigheid

De bedrijventerreinen zijn te karakteriseren als lokale bedrijventerreinen met enkele bovenlokale kenmerken. Op het terrein zijn dan ook aan de kern Oisterwijk en directe omgeving gebonden bedrijven gevestigd en bedrijven met een bovenlokale oriëntatie, zoals enkele grotere bedrijven zoals het installatiebedrijf Cofely en Opstalan.

De gemeente Oisterwijk biedt veel plaats aan handelsondernemingen en bedrijven uit de sectoren handel en reparatie, zorg, bouwnijverheid en industrie. Vooral de handel en (zakelijke) dienstverlening is de afgelopen jaren sterk in belang toegenomen.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Uit de inventarisatie van de feitelijke situatie blijkt dat er verschillende bedrijfsverzamelgebouwen in het plangebied voorkomen.

Kantoren

De kantoorfunctie op bedrijventerreinen is te onderscheiden in kantoren, als onderdeel behorend bij de bedrijven en zelfstandige kantoorvestiging. De kantoorfunctie op het bedrijventerrein beperkt zich voornamelijk tot kantoren, als onderdeel behorend bij de bedrijven. Deze bevinden zich verspreid over het plangebied. Daarnaast is een kantoorzone aan de Schijfstraat aangewezen. In deze zone zijn zelfstandige kantoren gevestigd. Ook zijn zelfstandige kantoren gevestigd in de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen.

Detailhandel

Bedrijventerreinen zijn primair gericht op het huisvesten van bedrijven en in beginsel niet op het herbergen van allerlei andere functies. Toch zijn er vormen van detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen dan wel gevestigd kunnen worden. Dit betreft perifere detailhandel: branches die vanwege hun aard en omvang van de goederen niet passen in de bestaande winkelcentra, maar zich wel aansluitend in het stedelijk gebied kunnen vestigen. Het gaat hierbij vooral over de volumineuze aard van de goederen.

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd met een duidelijke detailhandelfunctie. Voor het merendeel betreft dit perifere detailhandel (o.a. keukens, caravans, auto's, bouwmarkt). Deze bedrijven liggen aan de noordrand van de Sprendlingenstraat, ten westen van de Heusdensebaan en ten oosten van de Sprendlingenpark. Dit gebied is aangewezen als concentratiegebied voor perifere detailhandel.

Horeca

Aan de Heusdensebaan is het trainings- en conferentiehôtel De Leijhof gevestigd. Van oorsprong wordt het gebouw als trainings- en conferentiehôtel gebruikt, gelieerd aan een maatschappelijke organisatie. Inmiddels heeft uitbouw van de oorspronkelijke functie plaatsgevonden in de vorm van exploitatie van zalen en versterking van nachtverblijf en eten en drinken.

(Bedrijfs)Woningen

De woonfunctie op de bedrijventerreinen beperkt zich hoofdzakelijk tot de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Alleen langs de Spreeuwenburgerweg en rond de George Perklaan bevinden zich burgerwoningen. Het woongebied rond de George Perklaan is ontstaan rond de uitvalswegen Heusdensebaan en Haareneweg. De woonbebouwing dateert grotendeels van het eerste deel van deze eeuw. Het gebied rond de George Perklaan heeft nog de karakteristiek en allure van een villawijk uit die periode. De boombeplanting aan de Heusdensebaan en de George Perklaan draagt sterk bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied. De ruimtelijke situatie/omgeving van het gebied is sterk veranderd: van woongebied in de overgang van kern naar buitengebied tot woongebied omgeven door bestaand en (toekomstig) bedrijventerrein en met harde grenzen: spoorlijn, bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein Kerkhoven en van het bedrijvenpark Laarakkers.

Monumenten

Voor de in het plangebied aanwezige monumenten geldt een actief en reeds in gang gezet gemeentelijk monumentenbeleid gericht op het beschermen van de monumenten die zijn opgenomen op de rijksmonumentenlijst en de gemeentelijke monumentenlijst. Er behoeft in het bestemmingsplan geen afzonderlijke regeling te worden getroffen. De volgende monumenten zijn in het plangebied aanwezig:

- Haareneweg 1 en 2;
- Heusdensebaan 2, 4 en 7;
- George Perklaan 1, 3, 7 en 9;
- Kerkhovensestraat 22-24;
- Spreeuwenburgerweg 2.

3. BELEID EN VISIE OP HET PLAN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven van de verschillende overheden. Steeds wordt aangegeven welke consequenties dit beleid heeft voor de inhoud van het plan.

Met name het gemeentelijk beleid is relevant. Uit de wijze waarop dit beleid doorwerkt in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is goed te zien welke visie de gemeente heeft op dit bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;

- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich het bedrijventerrein Oisterwijk dat (grotendeels) is uitgegeven. De bestaande situatie wordt bestendig in dit bestemmingsplan en daar waar mogelijk en wenselijk worden mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van het bedrijventerrein geboden (verhogen van het maximale bebouwingspercentage, niet toestaan van nieuwe bedrijfswoningen, (perifere) detailhandel concentreren in specifieke zone), waardoor het nationaal stedelijk netwerk versterkt wordt. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;

5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig bestemmingsplan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp be-

houden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersmatig bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel kleine wijzigingen zoals intensivering van bestaande bebouwde percelen worden mogelijk gemaakt, daarbij rekening houdend met de parkeernormen en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarmee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied'. Een stedelijke regio is een gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Gezien het beheersmatige karakter van onderhavig bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen in Oisterwijk is het bestemmingsplan in overeenstemming met de Verordening Ruimte van de provincie.

Regels voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken.

Duurzame inrichting bedrijventerreinen en kantorenlocaties

In het ruimtelijk beleid wordt een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. In overeenstemming met de Telosbenadering verstaat de provincie in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan onze milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut waarbij in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit wordt verhoogd. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Rekening houden met regionaal planningsoverleg bij ontwikkeling bedrijventerreinen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocatie en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen naar de bestaande plancapaciteit kijken en dat er rekening gehouden wordt met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg over nieuw aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Tevens worden afspraken gemaakt in samenhang met concrete opgaven voor herstructurering, intensivering, en meervoudig ruimtegebruik van bestaande en te ontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerreinen

Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd betreft in het bijzonder:

- De wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- Regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- Regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein aangepaste bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;

- Regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik , gelet op de aard van het terrein tegen te gaan.

De volgende activiteiten zijn in het kader van oneigenlijk ruimtegebruik goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een zwaar bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2 – bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m²;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven. Hieronder wordt mede begrepen een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Doorwerking plangebied

Er is goed rekening gehouden met provinciale belangen omdat sprake is van een hogere ambitie bij het zuinig ruimtegebruik. De mogelijkheden zijn allereerst beperkt omdat vrijwel het gehele terrein reeds uitgegeven is. Bij zuinig ruimtegebruik gaat het om het hele pakket van maatregelen die redelijkerwijs genomen kunnen worden bij het onderhavige plan. Enkele zaken die aangehaald worden:

- het maximale bebouwingspercentage wordt verhoogd tot 80% (i.p.v. 70% thans);
- nieuwe bedrijfswoningen worden onmogelijk gemaakt (met uitzondering van de Kerkhovensestraat);
- detailhandel wordt geconcentreerd op een specifieke zone;
- de maximale kavelmaat van 5.000 m² wordt ook opgenomen.

Er is voor wat betreft de maximale kavelmaat van 5.000 m² in onderhavig bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de kavel te vergroten naar maximaal 7.500 m². De gemeente wil graag meewerken aan plannen van een bestaand bedrijf om het bestaande perceel uit te breiden door de aankoop van een naastgelegen kavel, ook als daardoor het uiteindelijke perceel groter wordt dan 5.000 m². Om dit mogelijk te maken is dus een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de afwijkingsbevoegdheid, zijn overeenkomstig artikel 3.8 van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant en luiden als volgt:

- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik (zoals bedoeld in artikel 3.6 derde lid van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant).

- Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 - enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Conform het provinciale beleid worden bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan. Onder een bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan een gebouw waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.

Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden en West Brabant

Voor de economische ontwikkeling van Noord-Brabant is het belangrijk dat er voldoende geschikte ruimte is voor nieuwvestiging en verplaatsing van bedrijven. Tegelijkertijd is het belangrijk om met de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo zorgvuldig mogelijk om te gaan. Naast een zorgvuldige planning van werklocaties/bedrijventerreinen, is het ook belangrijk om zorgvuldig met de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels om te gaan.

Het regionaal gronduitgifteprotocol d.d. 15 april 2009 is een instrument om bewuster met de uitgifte van bedrijventerreinen om te gaan. De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. In het gronduitgifteprotocol is de redeneerwijze van de SER⁴ verwerkt, en daarmee een concreet (uitvoerings)instrument om zorgvuldig ruimtegebruik te realiseren.

Doorwerking plangebied

Het regionaal gronduitgifteprotocol geldt voor alle bestaande en nieuwe terreinen en dient te worden toegepast binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat bij een verzoek om uitbreiding van een bedrijfskavel of om (her)vestiging op een bedrijventerrein een aantal fases dient te worden doorlopen, zoals beschreven in het gronduitgifteprotocol.

⁴ Gebruik in eerste instantie de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld, maak vervolgens optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen en pas als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid: algemeen

StructuurvisiePlus

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 19 mei 2005 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Met deze visie geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Oisterwijk wil ook in de toekomst de titel 'Parel in het groen' met trots kunnen voeren, meer in het bijzonder ziet zij zichzelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden een afgeleide zijn van de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van Tilburg blijft en afstand tot de N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden, vindt verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit.

Deze kernambitie, 'Groene parel tussen de steden', krijgt vorm met een viertal strategieën:

1. Compleet, maar niet alles: een zelfstandig functionerende gemeente met eigen voorzieningen en werkgelegenheid, maar complementair aan (en dus deels afhankelijk van omliggende gemeenten).
2. De groene parel: duurzaam in stand houden van het bossen- en vennengebied en een kwaliteitsslag maken in het overige deel van het grondgebied (landschap, groene waarden in de kernen, de stromen en de ecologische verbindingzones).
3. De rode parels: aantrekkelijke kernen door middel van herstructurering en herinrichting verder profileren, naast de groene parel.
4. Kernen in balans: betere balans tussen Oisterwijk en Moergestel. Moergestel kan meer profiteren van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente als geheel en op termijn wordt groei van Moergestel gestimuleerd.

De visie voor de kernen

Hoofduitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de kernen zijn:

- inzetten op het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van de kernen;
- ruimte voor opwaardering en herstructurering, met aandacht voor (passende) menging van functies;
- benutten van de potentie op inbreidings- en herstructureringslocaties, waarbij gezocht wordt naar meerwaarde en rekening gehouden wordt met de maat en schaal van de bebouwing;
- zorgvuldig vormgeven van en passende functies plaatsen in de overgangen tussen de kernen en het buitengebied met bijzondere aandacht voor de 'entrees'.

De visie voor het thema werken

Oisterwijk biedt ruimte aan bedrijven die een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en in ruimtelijk en functionele zin passend zijn bij de maat en schaal van Oisterwijk. Vooralsnog is er voldoende ruimte beschikbaar op bedrijventerreinen. Wel dient herstructurering van de oudere terreinen gecontinueerd te worden. De StructuurvisiePlus biedt, aansluitend op de reconstructie, ook de agrarische sector voldoende ruimte om haar economische positie te behouden.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich het bedrijventerrein Oisterwijk dat (grotendeels) is uitgegeven. De bestaande situatie wordt bestendig in dit bestemmingsplan en daar waar mogelijk en wenselijk worden mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van het bedrijventerrein geboden (verhogen van het maximale bebouwingspercentage, het niet toestaan van nieuwe bedrijfswoningen, (perifere) detailhandel concentreren in specifieke zone), waardoor het nationaal stedelijk netwerk versterkt wordt. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het beleid in de StructuurvisiePlus.

Kadernota Groen 2012 - 2021

De groene uitstraling van de kernen en de relatie met het aantrekkelijke, gevarieerde buitengebied zijn voor de gemeente Oisterwijk zeer waardevol. In het coalitieakkoord en in de toekomstvisie van de gemeente heeft groen een prominente plek. In de Kadernota Groen wordt concreet ingegaan op de kwaliteiten van het groen in de gemeente Oisterwijk en de kansen om de gemeentelijke groenstructuur verder te ontwikkelen. Deze nota biedt uiteindelijk kaders die enerzijds insteken op het behoud van belangrijke groenelementen. Anderzijds worden kaders aangegeven die gericht zijn op een duurzame ontwikkeling van de groenstructuur. Elke twee jaar, om te beginnen in 2014, wordt de Kadernota Groen 2012-2021 geëvalueerd. Zo nodig wordt er aan de hand van de evaluatie bijgestuurd.

Doorwerking plangebied

De raad heeft enkele kaders vastgesteld die van belang zijn voor dit bestemmingsplan:

- De binding tussen dorp en landschap vergroten; ommetjes en uitzichtpunten creëren door middel van recreatieve structuren en/of grotere groene uitloopgebieden aan de rand van de kernen.
- Ontsluitingsstructuren begeleiden door groen om het groene karakter van kernen onder de aandacht te brengen.
- Entrees zijn het visitekaartje. Daarom versterken met landschappelijke elementen, rotondes onderscheidend inrichten.
- Waardevol groen behouden op bijzondere plaatsen, bijvoorbeeld in gebieden met hoofd groenstructuren.
- Groen integraal opnemen in ontwikkelingsplannen. Groen is geen sluitpost.

- Een karakteristieke en beheerbare groenstructuur zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling van bestaand en nieuw (openbaar) groen.
- Doorontwikkelen van het ecologisch raamwerk in de kern met doorgaande groenstructuren en parken als stapstenen. Dit dient als basis voor natuurlijk groen in de kernen.
- Biodiversiteit verhogen in de kernen. Biodiversiteit mag echter niet ten koste gaan van functionaliteit of veiligheid.
- Functies combineren om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Hiermee rekening houdend met de kaders in de voorgaande paragrafen.
- Groenstructuur afstemmen op gebruik door verschillende doelgroepen met uiteenlopende behoeften.
- Functionaliteit in kernen voorop.
- Met bewoners en bedrijven in overleg treden bij de inrichting van hun directe woon-, werk- en leefomgeving.
- Grijp kansen aan als bewoners of bedrijven bij de uitvoering van aanleg, beheer en onderhoud betrokken willen worden.

Hiervoor zijn concessies ten opzichte van het nader op te stellen uitvoeringsprogramma mogelijk. Met andere woorden, de inbreng van bewoners mag leiden tot een ander plan.

Hieronder is een uitsnede van de kaart behorende bij het groenstructuurplan weergegeven, de volledige kaart is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd.



Uitsnede kaart groenstructuurplan

3.5 Gemeentelijk beleid: specifiek

In de afgelopen jaren heeft de gemeente over meerdere onderwerpen specifiek beleid geformuleerd; over bedrijfswoningen in combinatie met de koppeling wonen/werken, ondergeschikte detailhandel en kantoren op bedrijventerreinen.

Deze onderwerpen komen ook aan de orde in de structuurvisie bedrijventerreinen. De beleidsnotitie over bedrijfswoningen is daardoor met de komst van de structuurvisie in feite komen te vervallen. Voor alle onderwerpen wordt verwezen naar de volgende paragraaf, waarin de structuurvisie bedrijventerreinen wordt besproken.

3.6 Gemeentelijk beleid: structuurvisie bedrijventerreinen

Korte samenvatting structuurvisie

De structuurvisie, die op 17 november 2011 is vastgesteld, heeft als doel om beleidsuitgangspunten voor de bedrijventerreinen te formuleren, waarbij rekening is gehouden met de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van de bestaande bedrijven.

De gemeente heeft haar uitgangspunten vastgesteld in de vorm van 14 beleidskeuzen:

1. in de gemeente Oisterwijk gevestigde bedrijven worden in staat gesteld om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen op de bestaande locatie of een beschikbaar gekomen locatie op bestaand terrein. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Oisterwijk;
2. bestaande grootschalige bedrijven (> 5.000 m²) die op een nieuwe locatie in de gemeente Oisterwijk willen uitbreiden worden in principe niet door de gemeente gefaciliteerd. De ruimte in Oisterwijk is daarvoor te beperkt. Indien middels intensivering op de huidige locatie gegroeid kan worden dan wordt hier door de gemeente in meegedacht. Bij nieuwvestiging van dit soort grootschalige bedrijvigheid wordt dit voorstel ingebracht in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (Hart van Brabant) om zo een geschikte plek buiten Oisterwijk te vinden;
3. de gemeente stelt ten aanzien van (door)starters gunstige juridisch-planologische randvoorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/geschakelde bedrijfspanden⁵ en op sommige locaties woon-werkcombinaties, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd;
4. ten aanzien van het werken aan huis wordt een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd. De mogelijkheden voor werken aan huis worden in de bestemmingsplannen opgenomen. De omvang voor aan huis werken blijft ten hoogste 40% van het oppervlak met een maximum van 80 m². Hierbij worden wel voorwaarden gesteld aan de verkeersaantrekkende werking, parkeren en de ruimtelijke inpassing. De genoemde effecten mogen niet strijdig zijn met de woonfunctie. Detailhandel en opslag van gevaarlijke stoffen worden aan huis uitgesloten;

⁵ Geschakelde bedrijfsgebouwen zorgen ervoor dat het ruimtegebruik efficiënter en duurzamer geregeld kan worden.

5. de gemeente Oisterwijk zal geen ruimte beschikbaar stellen aan buurgemeenten of individuele bedrijven van buiten de gemeente indien daartoe verzocht wordt. De nog beperkt beschikbare fysieke ruimte (nieuw uit te geven kavels) wordt enkel en alleen ingezet om de eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren;
6. de bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur;
7. de gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium, actief op de ruimtelijke vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Dit kan geregeld worden in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid;
8. nieuwe uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen wordt in principe op een zodanig manier ingericht dat het ten dienste staat van de eventuele herstructurering van de bestaande terreinen. Ruimte wordt in eerste instantie aangeboden aan omliggende bedrijven om zo hun groeiwens te kunnen faciliteren;
9. ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen. De gemeente zal desgevraagd ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden. De gemeente zal echter geen bedrijfsmakelaar worden. Eventueel bij de gemeente bekende leegstaande panden zullen aan ruimtevragers bekend worden gemaakt;
10. bedrijvigheid in het buitengebied kan op hun huidige locatie blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot de locatiebelangen en de belangen in het buitengebied tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassing geregeld te worden waarbij beeld- en landschapskwaliteit leidend zijn;
11. het bestaande woongebied blijft op de huidige manier gehandhaafd. Het behoud van het woongenot staat voor dit gebied voorop. De overgang naar het werkgebied is momenteel goed vormgegeven en blijft ook in de komende jaren op dezelfde manier gehandhaafd. Bedrijfsmatig vastgoed aan de randen kan daardoor maar van een beperkte hoogte zijn en de gevestigde functies blijven in milieucategorie beperkt. Daarmee blijft de mogelijke overlast voor het woongebied tot een minimum beperkt;
12. binnen het woongebied is geen ruimte voor nieuwe solitaire bedrijvigheid. Daarmee worden kantoorvilla's en ander bedrijfsmatig vastgoed uitgesloten. Werken aan huis blijft wel mogelijk zodat ook in dit woongebied starters en kleine bedrijvigheid aan huis een kans hebben;

13. op grote delen van de bedrijventerreinen in Oisterwijk en Moergestel is het niet wenselijk dienstwoningen toe te staan. Enkel de randen richting het centrale woongebied en het historische lint langs de Kerkhovensestraat in Oisterwijk komen in aanmerking voor dienstwoningen. Reguliere burgerwoningen worden uitgesloten op de bedrijventerreinen. Waar mogelijk worden dienstwoningen en burgerwoningen, niet gelegen in de randzones, teruggedrongen;
14. op het terrein Stokeind in Moergestel is reeds een ontwikkeling ingezet richting een combinatie van werken en wonen. Deze ontwikkeling van bedrijfshal en dienstwoning wordt verder doorgezet met de voorwaarde dat het geen hinder oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds gevestigde bedrijvigheid. Daarnaast blijft het een bedrijventerrein waarbij de werkfunctie leidend blijft boven de woonfunctie. Een ontwikkeling van burgerwoningen is dan ook uitgesloten.

Doorwerking structuurvisie: algemeen

De gemeente Oisterwijk kiest er voor om een bestemmingsplan op te stellen dat een beheersmatig karakter heeft, maar dat ook voorziet in de veelvoorkomende kleinere bouwopgaven en functiewisselingen op het bedrijventerrein.

In de structuurvisie bedrijventerreinen wordt per bedrijventerrein een toekomstvisie gegeven. Hieronder volgt een opsomming van de voor onderhavig bestemmingsplan van belang zijnde punten die daarin genoemd staan. Deze punten zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan:

- Intensivering van bebouwing op huidige kavel moet mogelijk worden mits er geen overlast/druk op de openbare ruimte ontstaat. Parkeernorm op eigen kavel en verbod op parkeren in openbare ruimte blijft van kracht.
- De huidige uitstraling van de Kerkhovensestraat zo veel mogelijk behouden. Daarom het gebied verder ontwikkelen als woon-werk gebied. Er is geen ruimte voor burgerwoningen.
- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt door juridische maatregelen en eisen aan eventuele nieuwbouw (in pandige bedrijfswoning).
- Het is mogelijk de maximale bouwhoogte te verhogen. Daarbij wordt rekening gehouden met de overgang naar de woongebieden.
- Locatie oude meubelfabriek blijft de aangewezen concentratielocatie voor Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) in de gemeente Oisterwijk. Elders op de terreinen in de gemeente is in principe geen ruimte voor nieuwe PDV of detailhandel toegestaan.

Doorwerking structuurvisie: kantoren

Voor wat betreft de ontwikkeling van zelfstandige kantoren dient de gemeente een regiefunctie te hebben. Beleidskeuze 6 'De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein' is in deze

een belangrijk uitgangspunt. Het bedrijventerrein dient dus voor bedrijvigheid beschikbaar te blijven. Kantoorruimte op bedrijventerreinen is goedkoper, waardoor er een wens vanuit ondernemers bestaat om te verhuizen naar deze locaties. Dit is echter niet wenselijk omdat dan de kantoorfunctie aan de daarvoor bestemde gronden (elders in de gemeente) wordt onttrokken en leegstand van kantoorpanden ontstaat.

Er is dan ook alleen een kantoorfunctie toegestaan binnen het plangebied als deze behoort bij een bedrijf: de kantoorfunctie mag maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf beslaan. Indien ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan een groter oppervlakte aan kantoorruimten aanwezig is, geldt het grotere oppervlak als maximale maat. In verband met de gewenste flexibiliteit is het mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid het percentage aan de ondergeschikte kantoorfunctie te verhogen tot 40%.

Nieuwe zelfstandige kantoorruimte is alleen toegestaan in een al bestaande kantoorzone tussen de Schijfstraat en de spoorlijn. Dit is conform het 'oude' bestemmingsplan.

Doorwerking structuurvisie: (bedrijfs)woningen

Uitgangspunt is om alle rechtstreekse mogelijkheden tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning uit te sluiten. Bedrijventerreinen zijn primair voor bedrijven, wonen dient derhalve op deze terreinen ontmoedigd te worden.

Bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Bij de vergunningverlening van nieuwe bedrijven dient rekening gehouden te worden met de bedrijfswoningen. In nieuwe situaties dient een fysieke koppeling aanwezig te zijn tussen een bedrijf en de bedrijfswoning.

Aan de Kerkhovensestraat zijn nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Wel moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Eén en ander is verwerkt in de regels (zie de bestemming 'Bedrijf – 1'). De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. De nieuwe bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd indien op het bouwperceel een bedrijfsgebouw aanwezig is en/of gelijktijdig met de woning wordt gebouwd, waarbij de oppervlakte van het bedrijfsgebouw minimaal drie maal zo groot moet zijn als van de bedrijfswoning.
2. De nieuwe bedrijfswoning dient in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing te worden gebouwd.
3. De bewoner van de bedrijfswoning is daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering van het bedrijf betrokken.

Uitoefening van beroep aan huis, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan in een woning en in bijbehorende

bouwwerken. De toegestane omvang bedraagt 40% van het oppervlak met een maximum van 80 m².

Doorwerking structuurvisie: detailhandel

Het gebied aan de noordrand van de Sprendlingenstraat, ten westen van de Heusdensebaan en ten zuiden van de Sprendlingenpark (locatie oude meubelfabriek) is aangewezen als concentratiegebied voor perifere detailhandel. Onder perifere detailhandel wordt verstaan: detailhandel, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet binnen de traditionele winkelcentra gevestigd kan worden zoals detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in scooters, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels en kringloopwinkels.

Autobedrijven zijn gezien de aard van deze bedrijfstak (grote verwevenheid productie en verkoop, ruimtebeslag, milieuhinder) direct toelaatbaar op het gehele bedrijventerrein. Deze vallen niet onder het begrip perifere detailhandel.

In de detailhandelsvisie 'Visie op de detailhandelsstructuur' uit 2008 wordt uitgegaan van winkels in de woon- en doe-het-zelf-branche van minimaal 1.500 m² bvo op het bedrijventerrein en kleinere winkels in het centrum of in de centrumrand. Het bedrijventerrein is dus vooral bedoeld voor grootschalig aanbod (grote winkels). In de visie is eveneens opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken indien winkels in deze branches van minder dan 1.500 m² bvo niet inpasbaar zijn in/rond centrum. Dan is het bedrijventerrein de aangewezen locatie.

Punt is dat er bepaalde speciaalzaken in deze branches zijn waarvoor 1.500 m² te groot is. Denk aan woonspeciaalzaken op het gebied van bedden, fauteuils, etc. Ook keukenzaken zijn vaak kleiner. In deze zin is er wel een trend naar kleinere units op woonboulevards. Vanuit de compleetheid van het aanbod binnen het thema wonen is dus een kleinere maatvoering dan de 1.500 m² bvo uit de detailhandelsvisie voorstelbaar. Daarom is de minimale oppervlakte van perifere detailhandelsvoorzieningen in dit bestemmingsplan gesteld op 1.000 m² bvo.

In de structuurvisie is opgenomen dat de locatie oude meubelfabriek de aangewezen concentratielocatie blijft voor Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) in de gemeente Oisterwijk. Elders op de terreinen in de gemeente is geen ruimte voor nieuwe PDV of detailhandel toegestaan, zo wordt aangegeven. In het oude bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' werd verplaatsing van bestaande perifere detailhandel binnen het gehele plangebied van dat bestemmingsplan naar de locatie oude meubelfabriek en het pand op de hoek van de Heusdensebaan en de Sprendlingenstraat (oude Insaidegebouw) toegestaan.

Dit concentratiebeleid uit de structuurvisie is in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan nog eens goed onder de loep genomen. Het bovenstaande is

enigszins genuanceerd. Uitgaande van de wens om perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden, is besloten om verplaatsing of nieuwe vestiging van perifere detailhandel alleen toe te staan in het gebied met de aanduiding 'detailhandel perifeer' en in het gebied 'wro-zone-ontheffingsgebied'. Perifere detailhandel is in het gebied 'wro-zone-ontheffingsgebied' alleen toegestaan via een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. In het kader van deze procedure dient bij verplaatsing van detailhandel binnen Oisterwijk, de mogelijkheid van detailhandel op de oude locatie te worden geschrapt. Voor zover gelegen binnen het plangebied is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Elders zal er vaak een planherziening noodzakelijk zijn. Daarnaast mag de detailhandelsstructuur van de gemeente Oisterwijk niet duurzaam ontwricht worden, mag er geen aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer ontstaan en er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestaande perifere detailhandelsvestigingen buiten het concentratiegebied kunnen hun bedrijfsactiviteiten gewoon voortzetten. Zij worden positief bestemd.

Voor het pand op de hoek van de Heusdensebaan en de Sprendlingenstraat is in 2006 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het ter plaatse gevestigde bedrijf (Etesmi, BCT en andere complementaire bedrijven die in het pand zijn of worden gevestigd) haar omzet per jaar voor minimaal 90% dient te genereren vanuit de zakelijke markt en dat het restant van maximaal 10% mag worden verworven uit de verkoop van producten aan particulieren (detailhandel). Deze regeling voor Heusdensebaan 50 en 50 At/mC en Sprendlingenstraat 51 en 51 At/mC is opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Onder voorwaarden is internet(detail)handel toegestaan. Het moet hier gaan om detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet loopt. Opslag is toegestaan. Er mag geen sprake zijn van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product moet via de post aan de koper verzonden worden. Deze regeling is als zodanig opgenomen om het aantal verkeersbewegingen en de daaruit voortvloeiende hinder te beperken. Tevens leidt deze regeling tot behoud van de bestaande detailhandelsstructuur en de functie van het bedrijventerrein.

Doorwerking structuurvisie: parkeren

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren op eigen terrein op te vangen. Om parkeerproblemen te voorkomen (met name bij gebruiksveranderingen) is in de regels opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn. Bij de controle voor voldoende parkeergelegenheid toetst de gemeente aan de parkeerverordening en de parkeerbondsverordening. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Doorwerking structuurvisie: verkeer

De huidige verkeersstructuur vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontsluitingsroutes op en naar de bedrijventerreinen voorzien. Daarnaast zijn alle bestaande wegen inclusief bermen bestemd als 'Verkeer', zodat in de toekomst eventuele aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn.

Doorwerking structuurvisie: bebouwingspercentage en zijdelingse perceelsgrens

Het huidige maximaal toegestane bebouwingspercentage op de bedrijventerreinen is 70% per bedrijfspceel. De gemeente acht intensiveren ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel met dien verstande dat wel bepaalde afstanden tot perceelsgrenzen moeten worden aangehouden.

Uitgangspunt is dat het bebouwingspercentage verhoogd wordt naar 80% gerekend over het bedrijfspceel, vooropgesteld dat er nog voldoende ruimte overblijft om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. De ruimte tussen de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het de linker- en rechterzijde betreft, is minimaal 2,5 meter (met uitzondering van de bedrijfspcelen aan de Parklaan, grenzend aan de woningen aan de Haareneweg, waar een afstand van minimaal 5 meter geldt). Via een afwijkingsprocedure is onder voorwaarden een bebouwingspercentage van 90% toegestaan.

Via een afwijkingsbevoegdheid zijn ook geschakelde bedrijfsgebouwen toegestaan. Hier staan de twee gebouwen op één zijdelingse perceelsgrens. Zo kan het ruimtegebruik efficiënter en duurzamer geregeld worden.

Doorwerking structuurvisie: kavelgrootte

Het beleid van de provincie is dat bedrijven in een Landelijke Regio met een bedrijfspceel groter dan 5.000 m² gesitueerd moeten worden op een regionaal bedrijventerrein. De gemeente heeft besloten dit beleid over te nemen. Het plangebied betreft geen regionaal bedrijventerrein. De maximale kavelgrootte bedraagt daarom dan ook 5.000 m². Een kavel is een leeg stuk grond, waarop een bedrijf mag worden gebouwd. Om te voorkomen dat begrippen door elkaar heen gebruikt worden is besloten in de regels niet te spreken van een bouwkavel, maar van een bouwperceel. Dit wordt gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het gaat hier dus niet om kadastrale percelen en/of een bepaalde eigendomssituatie. Iemand kan een kadastraal perceel in eigendom hebben van 10.000 m². Volgens de regels zal hij dit perceel moeten verdelen in twee bouwkavels, waarop dus twee verschillende bedrijven moeten/mogen worden gebouwd.

Echter de gemeente wil graag meewerken aan plannen van een bestaand bedrijf om het bestaande perceel uit te breiden door de aankoop van een naastgelegen kavel. Ook als daardoor het uiteindelijke perceel groter wordt dan 5.000 m². Immers het is

goed voor de plaatselijke economie en werkgelegenheid als een dergelijk bedrijf door deze uitbreiding in Oisterwijk kan blijven. Om dit mogelijk te maken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels.

Deze afwijkingsbevoegdheid is niet bedoeld voor nieuwe bedrijven. En een bestaand bedrijf, dat wil verhuizen naar een grotere bedrijfskavel dan 5.000 m² binnen de gemeente Oisterwijk, zal uit moeten wijken naar een bedrijventerrein in een andere gemeente conform het provinciaal beleid.

De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de afwijkingsbevoegdheid, zijn overeenkomstig artikel 3.8 van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant en luiden als volgt:

- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik (zoals bedoeld in artikel 3.6 derde lid van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant).
- Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 - enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Doorwerking structuurvisie: bouwhoogten

De huidige maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn zeer divers. Gelet op de beleidswens in de structuurvisie om te intensiveren is ervoor gekozen de toegestane bouwhoogte op de centrale delen van de bedrijventerreinen te verhogen naar 15 meter. Hier is de maximale goothoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte. Dit kan onder andere wenselijk zijn uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik (bijvoorbeeld ten behoeve van kantines en kantooruimte op een bedrijfsgebouw). Ook kan deze extra ruimte gebruikt worden voor parkeren (parkeerdek).

In de nabijheid van bestaande woningen (bijvoorbeeld aan de Heusdensebaan) gelden andere maximale goot- en bouwhoogtes om recht te doen aan de specifieke ruimtelijke situatie. Hier geldt een maximale goothoogte van 7 dan wel 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 dan wel 12 meter. Uitzondering hierop vormen de bedrijfspercelen aan de Parklaan, grenzend aan de woningen aan de Haarensesweg, waar een maximale goothoogte van 6,5 meter geldt. Via een afwijkingsprocedure kan een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter worden toegestaan.

Wat betreft de maximale bouwhoogte van gebouwen grenzend aan het buitengebied wordt verwezen naar onderstaande paragraaf over de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Doorwerking structuurvisie: bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn overal binnen het plangebied toegestaan, voor zover de gronden zijn bestemd tot bedrijventerrein. Onder een bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan een gebouw waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.

Doorwerking structuurvisie: uitbreiding van het bedrijventerrein

De gemeente Oisterwijk is voornemens de groei van bedrijvigheid in de eerste plaats te faciliteren op bestaand terrein door middel van intensivering. Daarmee zou in de eerst komende periode in de vraag naar ruimte vanuit ondernemers voorzien moeten kunnen worden. Mocht naar de toekomst toe voldoende vraag naar nieuw terrein ontstaan, dan is de gemeente Oisterwijk bereid een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein te overwegen. Indien besloten wordt tot de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein zal daarvoor een aparte planologische procedure doorlopen worden.

Doorwerking structuurvisie: landschappelijke inpassing bedrijventerrein

Aan de noordzijde grenst het bedrijventerrein direct aan het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing blijft - waar mogelijk - hier van belang. Daarom is de maximale bouwhoogte grenzend aan het buitengebied niet verhoogd naar 15 meter, maar tot 12 meter.

Verder ligt ter hoogte van de Laarakkerweg tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de plangrens een strook met de bestemming 'Groen' en een gedeelte met de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone'. Deze strook is o.a. bedoeld voor groenvoorzieningen om het bedrijventerrein goed landschappelijk te kunnen inpassen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen. De gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' is op basis van de Verordening Ruimte opgenomen.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 MER

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.⁶ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

⁶ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer, als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.3). In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee ligt het bestemmingsplan ver beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 5.8 van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, echter doordat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan is er ook wat dat betreft geen sprake van externe werking.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieueffecten

In de rest van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieueffecten' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Er hoeft daarom geen onderzoek plaats te vinden naar (spoor)wegverkeerslawaai. Het bedrijventerrein betreft geen gezoned industrie terrein (zoals genoemd in de bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht). Het aspect geluid van de bedrijven op het terrein wordt behandeld in de paragraaf Bedrijven en milieuzoneering.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die door de verkeersgeneratie of de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. In het kader van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.⁸

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan is bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleidsvisie externe veiligheid

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Oisterwijk haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. In de beleidsvisie zijn drie gebiedstypen opgenomen: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen. Per gebiedstype zijn de ambities weergegeven. Voor bedrijventerreinen geldt het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen/Objecten	Bedrijventerreinen
<i>Plaatsgebonden risico</i>	
Bestaande Bevi –bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR=10 ⁻⁶ -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
Nieuwe Bevi b	Toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR=10 ⁻⁶ -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR=10 ⁻⁶ -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen 10 ⁻⁵ contour
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen 10 ⁻⁶ contour
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen 10 ⁻⁶ contour, tenzij gewichtige redenen
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen 10 ⁻⁶ contour, tenzij gewichtige redenen
<i>Groepsrisico</i>	
Ligging invloedsgebied	Streven naar verkleining invloedsgebied over woonwijken. Nieuwe bedrijven: invloedsgebied niet over woonwijken
Overschrijding oriëntatiewaarde GR	Toegestaan, mits zwaarwegende belangen
Kwetsbare objecten met v.z.p. binnen invloedsgebied	Streven naar geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebied

Bestaande risicovolle bedrijven moeten op de bedrijventerreinen te kunnen blijven bestaan. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de PR=10⁻⁶-contour mag toenemen indien daar zwaarwegende belangen zijn om groei toe te staan. De contour moet daarbij wel binnen de grenzen van het bedrijventerrein blijven.

Nieuwe Bevi-bedrijven worden in de gemeente Oisterwijk op bedrijventerreinen toegelaten onder de voorwaarde dat de PR=10⁻⁶-contour binnen de grenzen van het bedrijventerrein ligt en het invloedsgebied niet over woonwijken komt te liggen. Hiertoe is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is een aantal risicovolle activiteiten aanwezig, te weten:

- een drietal inrichtingen;
- een tweetal buisleidingen;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg – Eindhoven.

Voor deze risicovolle activiteiten dient een beoordeling plaats dient te vinden.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant⁹ zijn in het plangebied de volgende bedrijven die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan gevestigd:

- Opstalan BV aan Beneluxstraat 1;
- Cehave NV (Bowog Beheer BV) aan Almijstraat 4;
- Gasontvangststation (Gasunie) ter hoogte van de Industriestraat.

Bij Opstalan vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Bij Cehave vindt opslag van vuurwerk plaats.

Opstalan

Dit bedrijf heeft een ondergrondse pentaan opslag in twee tanks van maximaal 25 m³ en heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 45 meter, die binnen de inrichtingsgrenzen ligt.

Cehave

Cehave is een bedrijf waar de opslag van vuurwerk tot 10.000 kg plaatsvindt. Deze inrichting valt hiermee onder het Vuurwerkbesluit. In het Vuurwerkbesluit zijn regels opgenomen voor de opslag, bewerking of verkoop van vuurwerk. Ook zijn hierin standaard veiligheidsafstanden opgenomen. Deze veiligheidsafstanden worden bepaald door het effect van scherfwerking bij een explosie.

Het bedrijf heeft maximaal 10.000 kilo vuurwerk in bewaring. De veiligheidsafstand voor een inrichting tot 10.000 kg vuurwerk bedraagt minimaal 8 meter van de bewaarplaats/de bufferbewaarplaats tot kwetsbare objecten. Binnen deze veiligheidsafstand bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Gasontvangststation

Op grond van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit dient voor kwetsbare objecten een minimale veiligheidsafstand van 15 meter aangehouden te worden voor het gasontvangststation en 25 meter voor het meet- en regelstation. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een afstand van 4 meter.

Buisleidingen

In het rapport risicoberekening vervoer, buisleidingen¹⁰ is onderzoek gedaan naar de buisleidingen in de gemeente Oisterwijk. Dit rapport is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande tabel zijn de gegevens van de twee binnen het plangebied aanwezige leidingen weergegeven:

Beheerder	Naam leiding	Soort stof	Diameter (mm)	Druk (bar)
Nederlandse Gasunie NV	Z-520-01	Aardgas	324.00	25
Nederlandse Gasunie NV	Z-520-03	Aardgas	168.30	40

⁹ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

¹⁰ Gemeente Oisterwijk Risicoberekening vervoer buisleidingen, RMD, 1 mei 2011.

Voor deze buisleidingen geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de buisleidingen bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten, waardoor dit geen belemmeringen oplevert.

In onderstaande tabel is de hoogte van het groepsrisico vermeld ten opzichte van de oriënterende waarde.

Naam leiding	Hoogte groepsrisico t.o.v. oriënterende waarde
Z-520-01	0,013
Z-520-03	0,037

Het groepsrisico ligt voor beide leidingen onder 1 x oriënterende waarde. Daarom is er voor deze buisleidingen geen sprake van een groepsrisicoaandachtspunt.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wegen

De gemeente Oisterwijk heeft geen route gevaarlijke stoffen opgesteld. In de beleidsvisie externe veiligheid wordt verwezen naar het project 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen'¹¹. In dit project is in kaart gebracht met welke frequentie transportstromen van gevaarlijke stoffen in bulk over de gemeentelijke wegen worden vervoerd en hoe deze transportroutes over de gemeentelijke wegen lopen. Op basis van deze informatie zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld. In de gemeente Oisterwijk zijn geen overschrijdingen van de normen voor het plaatsgebonden risico en geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een overschrijding of benadering van de oriënterende waarde.

Spoor

Over het spoor tussen Tilburg en Eindhoven vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het onderzoek 'risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen'¹², de notitie 'kwalitatieve risicoanalyse met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk'¹³ is onderzoek verricht naar de externe veiligheid van het spoor. Dit onderzoek en de notitie zijn als bijlage 3 en 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van het Basisnet. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot buiten de spoorbaan. Naast de plaatsgebonden risicocontour dient in de toekomst ook rekening gehouden te worden met

¹¹ Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen, Provincie Noord-Brabant, Royal Haskoning en RMD, 2007.

¹² Gemeente Oisterwijk risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen, RMD, mei 2011.

¹³ Kwalitatieve risicoanalyse met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk, RMD, 15 augustus 2012.

de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Deze zone wordt een PAG (Plasbrand Aandacht Gebied) genoemd en bedraagt 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Bij bouwplannen binnen een PAG moet de gemeente beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd.

Het groepsrisico ter hoogte van de kern Oisterwijk ligt volgens het Basisnet onder de oriënterende waarde. In deze eindrapportage is aangegeven dat het groepsrisico ligt tussen 0.3 en 1 x OW. Aanvullend hierop is door de RMD de hoogte van de groepsrisico indicatief berekend met het rekenprogramma RBM-II (V1.3). Deze berekening zijn gebaseerd op RBM berekeningen welke reeds in 2011 zijn uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied bedrijventerrein Oisterwijk maximaal 0.6 x de oriënterende waarde bedraagt. Dit ligt in lijn met de hoogte van het groepsrisico zoals die is weergegeven in de eindrapportage Basisnet Spoor

Aangezien het bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk conserverend is, betekend dit dat het groepsrisico niet zal wijzigen en dat er volstaan kan worden met bovengenoemde analyse. Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen en er geen sprake is van een (significante) toename, is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Uit het onderstaande advies van de brandweer blijkt dat de zelfredzaamheid als redelijk tot goed worden beoordeeld. De bestrijdbaarheid is voldoende. Indien zich een risicoscenario voordoet is de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te kunnen bestrijden.

Advies brandweer

De regionale brandweer heeft op 17 september advies uitgebracht. Het advies is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Ter verbetering van de veiligheid en de zelfredzaamheid adviseert de brandweer om:

- Actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen
- Inrichtingen te stimuleren om in hun ontruimingsplannen aandacht te besteden aan externe incidenten.

Tevens adviseert de brandweer om aanvullende voorzieningen aan te leggen voor de bestrijding van brand. Bovenstaande maatregelen zijn niet ruimtelijk relevant en zullen daarom niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen. In de toekomst zal door de gemeente Oisterwijk in andere trajecten aandacht besteedt worden aan de implementatie van de maatregelen.

4.6 Bodem

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bestaande bebouwing en functies worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In de regel moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd als de voorgenomen ontwikkeling een nieuwbouw woning betreft of een bedrijf met verblijfsruimte(n) en nieuwbouw, aan- of uitbouw bij bouwwerken die voor 1970 gebouwd zijn.

Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze vrijstelling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bedrijven.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

4.7 Water

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 en de beleidsnota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk 2006 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

In de beleidsnota GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharderen of bebouwen van een perceel, het regenwater dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater. In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen. Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf wordt in het kader van de wettelijk verplichte watertoets door de gemeente Oisterwijk voorgelegd aan waterschap de Dommel.

Kenmerken van het watersysteem

Algemeen

De huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt voor een groot deel gekenmerkt door het gebruik van het plangebied. Het bedrijventerrein is, zoals vele bedrijventerreinen, voor het overgrote deel voorzien van verhardingen (dakoppervlak, terreinverhardingen en wegen). Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de spoorlijn (Tilburg – Boxtel). Ten zuiden daarvan bevindt zich woongebied van de kern Oisterwijk. Aan met name de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door agrarisch gebied.

Het gebruik van het terrein is sterk stedelijk en het terrein is sterk 'versteend'. De waterhuishoudkundige situatie en met name de hemelwaterafvoer in het gebied is volledig afgestemd op het stedelijke gebruik. Er zijn in de huidige situatie waterproblemen bekend. Dit betreft ook "water op straat situaties" in de Heusdensebaan/Sprendlingenstraat. Beheerstechnisch wordt gewerkt aan oplossingen voor deze 'water op straat' situaties. Dit bestemmingsplan legt slechts de huidige planologische situatie vast en is niet het instrument om een feitelijke overlastsituatie op te lossen.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit Enkeerdgronden. Dit zijn hooggelegen oude landbouwgronden met een humusrijke bovengrond dikker dan 50 cm. Deze bodemtypering heeft zich gevormd als gevolg van het vroegere agrarische grondgebruik ter plaatse.

De gemiddeld hoogste grondwaterstanden kunnen in het plangebied reiken tot circa 40 centimeter onder maaiveld. Aangezien bebouwde delen van het plangebied lichtelijk zijn opgehoogd, leiden dergelijke ondiep gelegen waterstanden op het bedrijventerrein niet tot overlastsituaties.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of boringsvrije zone. Er gelden dus geen belemmeringen op basis van de Provinciale Milieuverordening.

Oppervlaktewater

In het plangebied, en met name langs de randen van het plangebied, bevinden zich enkele oppervlaktewateren. Het gaat hier met name om enkele watergangen/ greppels. Ook bevinden zich langs de noordrand van het bedrijventerrein enkele waterbergingsvoorzieningen. Deze hebben een belangrijke functie voor het bufferen van afvloeiend hemelwater.

Ten noorden van de Laarakkerweg is een watergang/ greppel gelegen die, naast het feit dat deze is aangemerkt als zoekgebied voor ecologische verbindingzone, ook aangeduid als 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem'.

Rioleringsaspecten

Het plangebied is volledig voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Dit wil zeggen dat afvalwater en hemelwater gescheiden worden behandeld. Het afvalwater wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering. De hemelwaterstromen worden via een aparte hemelwaterafvoerleiding geleid naar enkele waterbergingsvoorzieningen aan de randen van het plangebied. Dit betreft waterbergingsvoorzieningen binnen het plangebied die in dit bestemmingsplan bestemd zijn als water.

Tevens is onder het plangebied een waterleiding van Brabant Water gelegen. In paragraaf 5.11 is gemotiveerd hoe hiermee in het plan wordt omgegaan.

Water in relatie tot de planregels

Het plan is een conserverend plan. Ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. Bij dergelijke toekomstige ontwikkelingen geldt een watertoets als verplicht onderdeel bij planvorming.

Voor zover zich waterbergingsvoorzieningen en grote oppervlaktewateren bevinden in het plangebied zijn deze mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Water'.

Daarnaast is water in de vorm van infiltratievoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'. De keuze om deze vormen van water eveneens integraal te bestemmen binnen 'Groen' is gemaakt om enige flexibiliteit toe te staan in de verdeling van water en groen binnen deze bestemming. Mocht om waterhuishoudkundige (of andere redenen) het wenselijk zijn het wateroppervlak aan te passen, dan is dit mogelijk binnen de bestemming 'Groen'.

De watergang die op de provinciale kaart behorende bij de Verordening Ruimte is aangemerkt als 'zoekgebied beheer en herstel watersysteem' is voor zover binnen de plangrenzen gelegen aangeduid op de verbeelding. Dit zoekgebied is op de verbeelding voorzien van een functieaanduiding 'ecologische verbindingzone'. Bij de regels behorende bij deze aanduiding is aangesloten op het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied, zodat voor de gehele verbindingzone dezelfde regels gelden.

4.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier-

en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied

Historie

Het plangebied is in het verleden vrijwel geheel in gebruik geweest als akkerland. Door het gebied liepen enkele zandpaden zoals de Schijfstraat en de uitvalswegen Heusdensebaan en Haareneweg. De Leyhof was in dit gebied al in 1900 beplant met bomen. De Kuijpersloop waterde het gebied af. Deze waterloop is bovengronds niet meer terug te vinden.

Het bedrijventerrein Kerkhoven is in de loop van de twintigste eeuw geleidelijk ontwikkeld. De Heusdensebaan, Haareneweg en het tussenliggende gebied zijn vóór de tweede wereldoorlog ontwikkeld tot woongebied.

Het gebied Laarakkers is recentelijk ontwikkeld tot bedrijventerrein. Het gebied is opgezet als bedrijvenpark, met een herkenbare groenstructuur. Deze bestaat uit laanbeplantingen, vijvers en infiltratie-zones.

Ecologische structuur

Het bedrijvenpark Laarakkers is opgezet met een aantal ecologische structuren. Ten noorden van de bedrijfskavels aan de Laarakkerweg ligt een groenstrook die bestaat uit een brede greppel of laagte met een ruigte- en struweelbegroeiing. Een andere

groenzone die in oost-westrichting loopt is de spoorberm van de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Deze is hier circa 5 meter breed. Tussen beide groenstroken liggen twee 'groenblauwe' verbindingen die bestaan uit een aantal vijvers met daaromheen moerasruigte en struweel. Deze verbindingen worden doorsneden door de Nelderonder en Laarakkerweg. Hierdoor is het voor grondgebonden diersoorten moeilijk om deze te gebruiken als verbindingszone. Desondanks meldt het B-Team dat er weinig aangereden dieren worden gevonden op deze wegen.

De bermen en groenstroken worden extensief beheerd met het oog op vergroting van natuurwaarden. Het beheer bestaat uit maaien en afvoeren; aanvullend vindt schapenbegrazing plaats. In de praktijk maait een deel van de ondernemers de berm vóór hun bedrijf op intensievere wijze.

Het middengebied tussen de Parklaan en Heusdensebaan ontleent haar ecologische waarde aan de aanwezigheid van oude bomen langs straten en in particuliere tuinen. Voor diverse bosvogels vormt het gebied daarom een geschikt leefgebied. Daarnaast vormen de laanstructuren van de Heusdensebaan en Haareneweg een geschikte migratieroute voor vleermuizen die vanuit de kern Oisterwijk naar het buitengebied vliegen. De lanen bestaan voornamelijk uit eiken.

Het gebied Kerkhoven heeft geen duidelijke ecologische structuur. Langs de spoorlijn loopt een smalle beplantingsstrook, maar deze loopt niet door tot het westelijke deel van het plangebied.

Flora en fauna

Er zijn geen bijzondere vegetaties of groeiplaatsen van beschermde of bedreigde plantensoorten bekend voor het plangebied. In de extensief beheerde wegbermen wordt een grazige vegetatie aangetroffen waarin algemene ruigtekruiden voorkomen, zoals Jacobskruid, Boerenwormkruid, Bijvoet, Canadese fijnstraal, Akkerdistel, Duizendblad, Paardenbloem, Sint-Janskruid, Veldzuring, Ridderzuring, Rode en Witte klaver, Vogelwikke etc. Plaatselijk worden soorten aangetroffen die wijzen op vochtige omstandigheden, zoals Pitrus en Riet. De bloemrijke bermen trekken diverse insecten aan. Bijzondere of wettelijk beschermde soorten zijn echter niet te verwachten, omdat deze specifieke eisen stellen aan de vegetatiesamenstelling en het beheer. Langs de vijvers is een extensief beheerde riet- en moerasruigtevegetatie aanwezig. De aanwezige water- en oeverplanten zijn kenmerkend voor (zeer) stikstofrijke omstandigheden.

Tijdens het veldbezoek zijn geen muurvegetaties in het plangebied gevonden. De meeste bedrijfspanden in het plangebied zijn niet geschikt voor de ontwikkeling van muurvegetaties. Het voorkomen van (beschermde) muurplanten is redelijkerwijs uit te sluiten.

In de groenstroken zullen diverse kleine grondgebonden zoogdieren voorkomen, zoals Egel, Mol, Konijn en (spits)muizen. In het boomrijke middengebied zullen naar alle verwachting ook Eekhoorns voorkomen. Rondom de vijvers zullen algemene

amfibieën zoals Gewone pad, Bruine kikker en (Middelste) groene kikker voorkomen. Er zijn geen aanwijzingen dat hier zeldzamere, strenger beschermde amfibieën of reptielen voorkomen. De vijvers en groengebieden liggen te veel geïsoleerd van kernbiotopen van dergelijke soorten.

Het boomrijke middengebied heeft de grootste waarde voor vogels. Hier zullen vogelsoorten van oudere bossen en parken voorkomen, zoals Groene specht, Grote bonte specht, Bosuil en Sperwer. Van laatstgenoemde twee soorten zijn de nestplaatsen en bijbehorende leefgebieden jaarrond beschermd volgens de Flora- en faunawet.

Op het bedrijventerrein Laarakkers zullen kleine struweelvogels tot broeden kunnen komen in de begroeiingen rondom de vijvers. De vijvers worden bovendien gebruikt door watervogels zoals Meerkoet en Wilde eend. De groenstroken op Laarakkers kunnen gebruikt worden als foerageergebied door de jaarrond beschermde vogelsoort Steenuil. In het aangrenzende buitengebied zijn namelijk diverse gebruikte en bewoonde nestkasten te vinden. De groenstroken zullen in aanvulling op de intensief beheerde akkers een waardevol deel van het foerageergebied vormen. Het daadwerkelijke voorkomen van steenuilen op het bedrijventerrein is niet door middel van onderzoek vastgesteld.

Op het bedrijventerrein Kerkhoven en in het woongebied zijn diverse bedrijfspanden en woningen geschikt als jaarrond beschermde nestplaats van Huismus en Gierzwaluw. Door de beperkte aanwezigheid van groen heeft het verder weinig waarde als leefgebied of foerageergebied voor broedvogels. Op het naastgelegen KVL-terrein komen volgens het B-Team Kerkuil en/of Steenuil voor. Op het bedrijventerrein Kerkhoven is echter weinig geschikt als jachtgebied voor deze uilensoorten.

Ook kolonies van gebouwbewonende vleermuizen zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger zullen met name te vinden zijn in het oudere bedrijventerrein Kerkhoven en in de woonhuizen in het middengebied. Hier staan diverse panden met geschikte verblijfplaatsen, zoals toegankelijke spouwen, kieren, dak- en gevelbetimmeringen etc. De bedrijfshallen op Laarakkers zijn hier minder geschikt voor. Daarnaast zijn verschillende bomen in het middengebied geschikt voor boombewonende vleermuizen.

Conclusie

Laarakkers heeft langs de randen van het terrein een groenstructuur die voorziet in een duurzaam behoud van biodiversiteit op het bedrijventerrein. Deze structuur zal in het bestemmingsplan worden beschermd. Een aandachtspunt voor het behoud van biodiversiteit is de barrièrewerking van wegen voor kleine grondgebonden diersoorten (zowel zoogdieren zoals Egel als amfibieën zoals Gewone pad). Daarnaast liggen er kansen voor een betere integratie van ecologisch beheer en esthetisch groenbeheer.

Kerkhoven en het woongebied tussen Parklaan en Heusdensebaan zijn van waarde voor streng beschermde diersoorten: vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten. Deze natuurwaarden zijn minder goed planologisch te beschermen omdat de daadwerkelijke verblijfplaatsen niet exact bekend zijn.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Gemeentelijk beleid

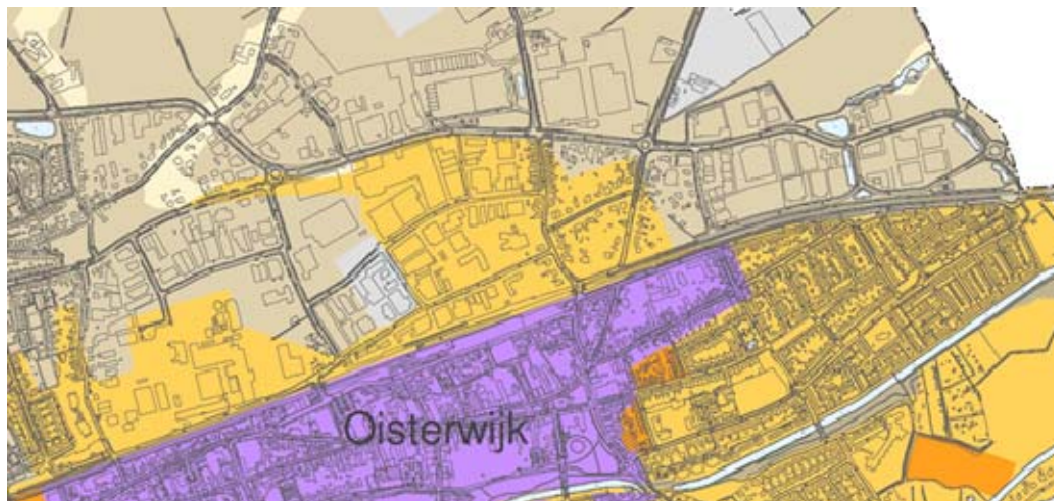
Op 5 november 2009 heeft de raad het archeologiebeleid voor de gemeente Oosterwijk vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg, die gericht is op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed. Volgens deze nieuwe wet moet elke gemeente over een eigen archeologiebeleid beschikken. Om te voldoen aan deze wettelijke bepaling is een Beleidsplan Archeologie voor de gemeente Oosterwijk opgesteld. De Wet op de archeologische monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m². Gemeenten kunnen echter van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke motivering aanvoeren.

Om de archeologische waarde in de gemeente Oosterwijk inzichtelijk te maken is een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven voor welke gebieden in bestemmingsplannen een dubbelbestemming archeologie geldt en die een koppeling mogelijk maakt met de voor de gebieden voorgestelde oppervlakte- en dieptegrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht. De kaart maakt uiteraard ook inzichtelijk voor welke gebieden geen archeologische onderzoeksplicht geldt.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de archeologische beleidskaart. Binnen de grenzen van het plangebied gelden Waarde - archeologie 3 en Waarde - archeologie 5. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen in de bodem vanaf 250 m² respectievelijk 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter.

In onderhavig bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor die gronden die op de archeologische beleidskaart zijn aangeduid als Waarde - archeologie 3 en Waarde - archeologie 5. Voor deze gronden geldt dat bij

bouwprojecten met een grondbeslag van meer dan 250 m² respectievelijk 2.500 m² een archeologisch rapport overlegd dient te worden, waarin de archeologische waarden in het gebied voldoende zijn vastgesteld. Daarnaast is er aan deze dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor bepaalde werken en werkzaamheden.



Legenda

Beleid

	Waarde - archeologie 1; 50 m ²
	Waarde - archeologie 2; 100 m ²
	Waarde - archeologie 3; 250 m ²
	Waarde - archeologie 4; 1000 m ²
	Waarde - archeologie 5; 2500 m ²
	Gebied met lage verwachting; geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding
	Gebied zonder verwachting (ontgrond); geen voorschriften

Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de WAMZ 2007, art, 53, lid 1 en 2.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie zijn er geen bijzonderheden binnen het plangebied aanwezig.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

Het uitgangspunt voor de milieuzonering is de richtafstandenlijst in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe

van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De bedrijventerreinen kenmerken zich als een gemengd gebied doordat er sprake is van sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bedrijven voor. Daarnaast lopen er door het plangebied wegen die behoren tot de hoofdinfrastructuur, zoals de Heusdensebaan, Sprendlingestraat en Haarenseweg.

De woonwijken die grenzen aan het plangebied zijn te kenmerken als een rustige woonwijk. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Milieuzonering

De milieucategorieën in de vigerende bestemmingsplannen vormen de basis voor de milieuzonering in dit bestemmingsplan. Gedeelten van de vigerende bestemmingsplannen zijn beperkt gezoneerd doordat in het verleden de systematiek van bedrijven en milieuzonering nog niet van toepassing was. Andere gedeelten zijn wel gezoneerd op basis van de omliggende woningen.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein, alleen de momenteel aanwezige bedrijfswoningen worden positief bestemd. De moderne bedrijfsvoering en beveiliging vereisen in het algemeen niet meer dat er continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is. Bovendien leidt de aanwezigheid van bedrijfswoningen tot onnodige beperkingen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein: de bouw van een bedrijfswoning betekent dat er in de naaste omgeving alleen lichte bedrijven kunnen worden toegestaan. Binnen de bestemming Bedrijf-1 (bestemming t.b.v. woon-werkkavels) zijn nog wel nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

De woningen aan de Heusdensebaan en Haareneweg krijgen in dit bestemmingsplan extra bescherming doordat in de directe nabijheid alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 verdragen zich goed met woningbouw.

De milieuzonering zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbare milieucategorie. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit worden toegelaten.

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare milieucategorie, krijgen een maatbestemming. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze maatbestemming. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging

of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbare milieucategorie.

Beroep aan huis, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van beroep aan huis, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan in een woning. De toegestane omvang bedraagt 40% van het oppervlak met een maximum van 80 m².

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Enkele grote leidingen hebben een dermate planologisch belang dat zij op de verbeelding zijn opgenomen en daardoor extra beschermd worden. Dit betreft drie aardgastransportleidingen en een leiding van drinkwaterbeheerder Brabant Water. De leidingen zelf zijn aangeduid op de verbeelding tezamen met een beschermings- dan wel onderhoudsstrook. Deze beschermings- dan wel onderhoudsstrook is aangeduid door middel van een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' dan wel 'Leiding – Water'. Een dubbelbestemming prevaleert in alle gevallen boven de onderliggende bestemming. Hiermee is het van de Gasleiding en Waterleiding afdoende beschermd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologisch opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen:

In deze bepaling krijgen de Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

Afwijking van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

In enkele dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden, leidingen en een hoogspanningslijn. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Het gaat hier om de algemene verbodsregel, dat gronden en bouwwerken niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden enkele algemene bouwregels gegeven over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en hoe om te gaan met bestaande maatvoering, die afwijkt van de toegelaten maatvoering in dit bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling komen aanduidingen aan bod die over meerdere bestemmingen liggen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijf - 1

Deze bestemming heeft betrekking op de woon-werklocaties conform het beleid van de gemeente. Aan de nieuwbouw van bedrijfswoningen zijn bepaalde eisen gesteld. Eén van de belangrijkste is dat alleen een nieuwe bedrijfswoning is toegestaan als er op het bouwperceel al een bedrijfsgebouw aanwezig is, dan wel gelijktijdig wordt gebouwd. En de omvang van dit bedrijfsgebouw moet minimaal drie keer zo groot zijn als de (te bouwen) woning. Zo wordt voorkomen, dat iemand oneigenlijk op (relatief) goedkope grond een woning laat bouwen, zonder van plan te zijn daar bedrijfsactiviteiten te gaan uitoefenen.

Bedrijf - 2

Deze bestemming heeft betrekking op gronden aan weerszijden van de Schijfstraat. Deze zijn specifiek bestemd vanwege de mogelijkheid dat hier zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Bedrijf - Gasontvangstation

Deze bestemming is bedoeld voor de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation. Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen en in de regels zijn de maximale hoogtes geregeld.

Bedrijf - Nutvoorziening

De bestaande grote nutvoorzieningen hebben deze bestemming gekregen.

Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan van verschillende milieucategorieën. Op de verbeelding is aangegeven welke categorieën op de gronden zijn toegestaan. Op de lijst van bedrijfsactiviteiten, welke is bijgevoegd bij de regels, is aangegeven wat voor bedrijfsactiviteiten gekoppeld zijn aan de categorieën. Binnen het plangebied is een groothandel in meubels aanwezig, deze bedrijfsactiviteit is niet expliciet genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten en valt derhalve onder de categorie 'overige groothandel'. Bestaande functies die niet binnen de aangegeven

milieucategorieën vallen en in beginsel niet overall worden toegestaan zijn specifiek aangeduid, zoals detailhandel, bedrijfswoningen etc.. Voor de bedrijfswoningen zijn andere regels opgenomen dan voor de bedrijfswoningen binnen de bestemming Bedrijf-1. Dit omdat in deze bestemming uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan en binnen Bedrijf-1 ook nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor al het toegestane gebruik geldt, dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Dit geldt tevens voor functiewisselingen binnen de bestaande bebouwing. Bij de controle voor voldoende parkeergelegenheid toetst de gemeente aan de parkeerverordening en de parkeerfondsverordening.

Groen

De bestaande groenvoorzieningen hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut, infiltratievoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en voedsel, conferentie-, vergaderzalen en bedrijfsmatig nachtverblijf toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals terrassen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, kruidentuin etc. toegestaan.

Kantoor

Deze bestemming heeft betrekking op zelfstandige kantoren, waarbij ondergeschikte dienstverlening is toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, etc. toegestaan.

Verkeer

De gronden met een hoofdzakelijke verkeersfunctie hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Hierbinnen zijn voornamelijk wegen, paden en straten toegestaan. Daarnaast zijn onder meer voet-, fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen toegestaan.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en tevens voor kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Deze mogen niet hoger zijn dan 5 meter.

Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de burgerwoningen en bijbehorende tuinen en bouwwerken. Op de verbeelding zijn de type woningen, het aantal woningen en de goot- en bouwhoogte weergegeven. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

is afhankelijk van de grootte van het perceel. Daarnaast geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 40% bedraagt. De afstand van de achtergevel van een aaneengebouwde woning tot de achtergevel van een direct aangrenzend aangebouwd hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Leiding – Water, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 5

In het plangebied is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeven van leidingen en archeologische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Bedrijventerrein' of 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en dubbelbestemming zijn dat beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de leidingen of waarden.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Verhaal van kosten

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan in principe gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Daarnaast zorgt het verwerken van de de structuurvisie 'Bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk' voor meer flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan. De vertaling van de structuurvisie in het bestemmingsplan heeft o.a. tot gevolg dat (soms) onder voorwaarden intensivering van bebouwing (hogere bebouwingspercentage en bouwhoogtes) wordt toegestaan op de huidige kavels.

Op grond van artikel 9.1.20 Iwro (invoeringswet Wet ruimtelijke ordening) is er geen verplichting voor verhaal van kosten (en daarmee voor een exploitatieplan), indien het bestemmingsplan een actualisatie betreft van oude bestemmingsplannen en geen 'andere bestemmingsregels' zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn andere bestemmingsregels opgenomen. Echter deze bestemmingsregels maken geen nieuwe bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Binnen de bestemmingen Bedrijf – 1, Bedrijf – 2 en Bedrijventerrein mag hoger gebouwd worden en is het bebouwingspercentage verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarnaast nog de bepaling opgenomen, dat bij (ver)bouwplannen gebouwen nooit meer mogen uitbreiden dan 1.000 m² bvo. Ook zijn extra verdieplingslagen niet toegestaan. Daarmee is zeker gesteld dat een uitbreiding van een bedrijfsgebouw nooit een bouwplan kan zijn in de zin van artikel 6.2.1, sub c Bro. In het vast te stellen bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om uit te breiden met meer dan 1.000 m² bvo. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders de kosten verhalen op grond van 6.12 Wro.

Er zijn twee nog niet ontwikkelde percelen op het bedrijventerrein Laarakkers. Het betreft een perceel in de noordoost hoek en een perceel in de zuidoost hoek van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan waren hier 'andere bestemmingsregels' opgenomen. Op basis daarvan zou een exploitatieplan noodzakelijk zijn voor deze percelen dan wel zou een anterieure overeenkomst met de eigenaren moeten worden afgesloten om verhaal van kosten te verzekeren. De gemeenteraad hecht veel belang aan vaststelling van het bestemmingsplan voor 1 juli 2013. Vertraging door het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst is niet aanvaardbaar. Daarom is besloten voor deze gronden de geldende regels uit het geldende bestemmingsplan weer over te nemen en voor deze

gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het nieuwe beleid ten aanzien van deze gronden (de bouwhoogtes) in regels omgezet worden. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid kan ook het verhaal van kosten worden geregeld.

Samengevat: er is geen noodzaak om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en brengt geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente.

Wat betreft de planschade het volgende. De wijzigingen vallen of onder het normaal maatschappelijk risico en/of onder voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding.

7. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Inspraak heeft plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. De ingediende inspraakreacties zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in de Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen. Deze nota is als bijlage 6 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

In bijlage 6 is in de Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen een samenvatting van de reacties opgenomen die gedurende de periode van ter inzage legging schriftelijk zijn gebracht, alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode hebben enkele personen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in een Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling. Deze is als bijlage 7 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en deze heeft het bestemmingsplan op 27 juni 2013 vastgesteld.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Kaart Groenstructuurplan**
- Bijlage 2: Risicoberekening buisleidingen**
- Bijlage 3: Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen**
- Bijlage 4: Kwalitatieve risicoanalyse voor het spoor m.b.t.
bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk**
- Bijlage 5: Advies Brandweer Midden en West-Brabant**
- Bijlage 6: Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen**
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling**

Regels

