



gemeente **Oosterhout**

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 31 januari 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1002635
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022"

Voorgesteld besluit

1. De reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022" vast te stellen;
2. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPbedrterr2022-VA01;
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In het kader van een verbeterde dienstverlening en ter voorbereiding op de Omgevingswet worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Oosterhout geactualiseerd. In het kader van deze actualisatieronde zijn de bestemmingsplannen die gelden op de diverse bedrijventerreinen geactualiseerd en samengebracht in één bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan, genaamd "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022", omvat de bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3, Statendam, Vijf Eiken en Everdenberg (Oost). Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en tast bestaande rechten niet aan. Als onderdeel van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend, die in bijgaande reactienota zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt. Uw raad wordt geadviseerd conform deze reactienota te besluiten en daarmee het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging komen deels voort uit de ingediende zienswijzen en zijn deels ambtshalve ingegeven (zie hoofdstuk 5 en 6 van bijgaande reactienota).

Aanleiding

Om gemeentebreed te beschikken over actuele bestemmingsplannen die digitaal raadpleegbaar zijn, worden alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Zo ook de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. De basis voor deze actualisatie is het Handboek bestemmingsplannen Oosterhout, die als basis dient voor alle bestemmingsplannen binnen Oosterhout. Daarnaast zal naar verwachting met ingang van 1 juli 2023 of 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment krijgen gemeenten (vooralsnog) tot eind 2029 de gelegenheid om alle bestemmingsplannen om te zetten naar omgevingsplannen. Ter voorbereiding op het omzetten naar een omgevingsplan is het wenselijk te beschikken over een actueel, gedigitaliseerd bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022" is een consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het toekennen van de bestemmingen is dan ook uitgegaan van de huidige (legale) situatie en planologische mogelijkheden. Waarbij omissies, wijziging in rijksbeleid, verleende omgevingsvergunningen en voortschrijdend inzicht in de wijze van regelen zijn verwerkt, zonder

daarbij de rechten aan te tasten of gevolgen te hebben voor het woon- en leefklimaat, of nieuw beleid te introduceren.

Kader

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan de raad een bestemmingsplan vaststellen voor zover er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een dergelijk raadsbesluit worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Inhoudende dat een ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat de resultaten van deze ter inzagelegging worden betrokken bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oosterhout 2022" worden de bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3, Statendam, Vijf Eiken en Everdenberg (Oost) voorzien van een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Dit is van belang voor het dienstverleningsniveau richting onze ondernemers en inwoners. Ook wordt hiermee een goede basis gelegd voor het (in het kader van de Omgevingswet) te zijner tijd omzetten van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn door vijf personen/ instanties zienswijzen ingediend.

1. De eerste zienswijze richt zich op mogelijke negatieve gevolgen voor zijn bedrijf. Er worden voorstellen gedaan die al worden toegepast (toetsen nieuwe ontwikkelingen aan mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven) of niet verstandig en onnodig zijn (het opnemen van geurcontouren op de verbeelding). Er wordt gewezen op een gebrek in de geluidsonderzoeken. Dat gebrek is echter niet aanwezig. Daarnaast wordt de zienswijze die is ingediend voor het bestemmingsplan "Parapluherziening geluidzones bedrijventerreinen 2022" als herhaald en heringelast beschouwd. Voor een reactie hierop wordt verwezen naar de bij dat plan behorende reactienota. Afsluitend stelt reclamant vragen over de onderlinge relatie en afstemming tussen onderhavig bestemmingsplan en de parapluherziening "Parapluherziening geluidzones bedrijventerreinen 2022". Deze vragen worden beantwoord in bijgaande reactienota.
2. De tweede zienswijze is van meer technische aard en leidt tot een aantal aanpassingen in de regels voor gasleidingen en gasontvangststations. De aanpassingen zijn gericht op de bruikbaarheid van gronden boven een gasleiding (naast bouwwerken, ook gebouwen toestaan), respecteren van verleende vergunningen en meer veiligheid (aanpassen maximale hoogte van erfafscheiding rondom gasontvangststations van 2,5 meter, naar 3,5 meter). Na vaststelling van bijgaande reactienota door uw raad, worden deze wijzigingen doorgevoerd. Een aantal andere gevraagde wijzigingen zijn niet noodzakelijk voor de borging van het functioneren van de leiding of leiden tot een mindere borging van de veiligheid op of rondom de leiding. Zie voor een nadere toelichting bijgaande reactienota.
3. De derde zienswijze richt zich op een maatwerkregeling in het ontwerp-bestemmingsplan voor drie bedrijfswoningen; naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp is de gemeente gewezen op het feit dat ter plaatse niet één maar drie bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op specifiek verzoek van, en in overleg met de belanghebbenden is een regeling op maat gemaakt die voorzorg in een drietal bedrijfswoningen in de vorm van een woonwagendstandplaats. Bij nader inzien, en middels een zienswijze, opteert men alsnog voor een reguliere bestemming als bedrijfswoning. Nu dit de eerste inzet was van de gemeente, die beter past binnen de standaardregels en tevens voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt uw raad met vaststelling van bijgaande reactienota, geadviseerd de maatwerkregeling te vervangen door de gevraagde standaardregeling voor bedrijfswoningen. Net als in de inspraakreactie op het voorontwerp, maakt reclamant bezwaren tegen de windturbines. Echter is dit een onherroepelijk recht dat onderhavig bestemmingsplan moet respecteren.
4. De vierde zienswijze is een aanscherping van een eerder ingediende inspraakreactie. Daarin werd verzocht de vigerende bestemming (kinderdagopvang) over te nemen, al dan niet een passende

bestemming op te nemen voor een functie waarvoor een vergunning is verleend (horeca). Als reactie hierop zijn de met de vergunning verkregen rechten vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Met de zienswijze verzoekt de eigenaar van de gronden om beide verkregen rechten te respecteren en niet alleen de rechten die zijn verkregen met de vergunning. Aangezien beide een onherroepelijk recht zijn, wordt uw raad met bijgaande reactienota voorgesteld deze te respecteren en over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook wordt (net als bij de inspraakreactie) verzocht ter plaatse categorie 1 en 2 bedrijven toe te staan. Geadviseerd wordt dit niet bij recht toe te staan, maar op basis van concrete verzoeken daartoe, de gevraagde activiteit te toetsen op een goede ruimtelijke ordening, waaronder het effect op omliggende bedrijven.

5. De laatste zienswijze vraagt bevestiging van uw raad dat ter plaatse de vestiging van een groothandel in bouw- en houtmateriaal is toegestaan (geen bouwmarkt zijnde). Op basis van het huidige bestemmingsplan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit in beginsel toegestaan. Wel zal een dergelijke vestiging moeten voldoen aan de overige bouw- en gebruikseisen uit het bestemmingsplan (denk aan bouwhoogte, voldoende parkeervoorzieningen, et cetera).

Met de vaststelling van bijgaande reactienota zijn er geen kanttekeningen tegen het voorgestelde besluit. Een besluit waarmee de bedrijventerreinen Weststad 1, 2 en 3, Statendam, Vijf Eiken en Everdenberg (Oost) worden voorzien van één actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Een besluit waarmee het dienstverleningsniveau richting onze ondernemers en inwoners sterk verbeterd en een goede basis wordt gelegd voor het (in het kader van de Omgevingswet) omzetten van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De Oosterhoutse richtlijnen voor een omgevingsdialoog bepalen dat in dergelijk geval geen omgevingsdialoog benodigd is.

Ter inzage voorontwerp

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Bedoeld om omissies, wijziging in rijksbeleid, verleende omgevingsvergunningen en voortschrijdend inzicht in de wijze van regelen te verwerken. Zonder daarbij de rechten aan te tasten of gevolgen te hebben voor het woon- en leefklimaat, of nieuw beleid te introduceren. In dergelijk geval is op basis van de gemeentelijke inspraakverordening (artikel 3.a) het voeren van inspraak op een voorontwerp niet verplicht. Gezien de complexiteit van dit bestemmingsplan heeft het college vanuit zorgvuldigheid het besluit genomen om op basis van de inspraakverordening het voorontwerp van het bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage te leggen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is een korte toelichting gegeven aan de bedrijvenverenigingen die actief zijn binnen de in dit bestemmingsplan gelegen bedrijventerreinen. In deze toelichting is de aanleiding van deze planherziening, de inhoud en het verdere proces toegelicht. Waarna er ruimte is geboden voor vragen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er 5 inspraakreacties ingediend. De binnengekomen reacties zijn samengevat in de "Reactienota inspraak- en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhout 2022". Deze reactienota is op 11 oktober 2022 door het college vastgesteld, waarna deze is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en is gedeeld met uw raad en de indieners van de vooroverleg- en inspraakreacties.

Wettelijk vooroverleg

Parallel aan de terinzagelegging is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voor het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, de regionale brandweer en de Gasunie. Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot 5 vooroverlegreacties. De binnengekomen reacties zijn eveneens samengevat in de "Reactienota

inspraak- en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhout 2022” en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van donderdag 20 oktober 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke of mondelinge zienswijze. Hiervan is door 5 personen/ instanties gebruik gemaakt.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hiermee zullen er voor de bedrijventerreinen meerdere bestemmingsplannen van kracht zijn, die ieder in mindere of meerdere mate een onderling afwijkende en niet actuele regeling hebben. In dergelijk zal het beoogde doel van deze actualisatie – een verbeterde dienstverlening en een goede voorbereiding op de Omgevingswet – niet worden bereikt.

Financiën

Het bestemmingsplan is in eigen beheer binnen de reguliere uren opgesteld. Omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien, is er geen sprake van te verhalen exploitatiekosten. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg

Het besluit van uw raad, en de wijze waarop beroep kan worden aangetekend, zal middels een publicatie in het weekblad Oosterhout, het gemeenteblad en de gemeentelijke website worden bekendgemaakt. Daarnaast zal uw besluit (inclusief reactienota) worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Na bekendmaking zal uw vaststellingsbesluit (inclusief het bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

Oosterhout, 19 december 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, inclusief reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan, geanonimiseerde zienswijzen en NAW-gegevens van de reclamanten (i.v.m. de Algemene verordening persoonsgegevens niet openbaar);
2. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen.



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Oosterhout 2022”

Zaaknummer: 1002635

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 december 2022,

overwegende dat:

- het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang 20 oktober 2022 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt;
- deze zienswijzen in de reactienota bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Oosterhout 2022” zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- er geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, en daarmee geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Oosterhout 2022” vast te stellen;
2. conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Oosterhout 2022” met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPbedrterr2022-VA01;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier