



gemeente **Oosterhout**

Commentaarnota vooroverleg en inspraak

voorontwerp-bestemmingsplan “Industrieterrein Weststad 1 en 2 / Statendam, herziening 2 (Statendamweg 65; Leisurecentre)”

1. Aanleiding:

Deze herziening van het bestemmingsplan “Industrieterrein Weststad 1 en 2 / Statendam” heeft betrekking op het perceel Statendamweg 65 te Oosterhout, welk perceel is gelegen direct ten noorden van de Bovensteweg. Het voorziet in het op deze locatie vestigen van een leisurecentre, bestaande uit een supermarkt, bioscoop, kinderspeelparadijs, fitnesscentrum en een fast-foodrestaurant.

Voor dit voorontwerp-bestemmingsplan is de inspraak- en vooroverlegprocedure gevoerd. De resultaten van deze procedures zijn verwoord in deze commentaarnota.

2. Procedure:

a. Vooroverleg:

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de provincie, de VROM-inspectie Regio Zuid en aan Waterschap Brabantse Delta. De reacties van de vermelde instanties zijn hieronder gebundeld en van gemeentelijk commentaar voorzien in deze commentaarnota.

b. Inspraak:

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan “Industrieterrein Weststad 1 en 2 / Statendam, herziening 2 (Statendamweg 65; Leisurecentre)” vanaf 16 september 2010 tot 14 oktober 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerp-bestemmingsplan digitaal toegankelijk gemaakt ten behoeve van de inspraak.

Op 30 september 2010 is een inspraak- en informatieavond gehouden. Tenslotte is de mogelijkheid geboden om in een overleg met de betrokken beleidsmedewerker mondeling inspraakreacties in te dienen.

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

3. Reacties van de vooroverleginstanties en de inspraakreacties:

De Provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Brabantse Delta is gevraagd een reactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. De inspectie VROM heeft aangegeven, dat dit voorontwerp-bestemmingsplan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen, nu er geen nationale belangen, als vermeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) aan de orde zijn.

De Provincie Noord-Brabant (directe Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving) en Waterschap Brabantse Delta hebben gereageerd bij brief van resp. 13 december 2010 en 10 november 2010.

Daarnaast zijn 3 inspraakreacties ingekomen:

- a. Rijppaert & Peeters Advocaten, Postbus 4068, 4900 CB Oosterhout, namens Stado Beheer B.V., Vaartweg 18, 4905 BL Oosterhout, ingediend per brief d.d. 14 oktober 2010, ontvangen 15 oktober 2010;

- b. Buurtbewoners Klaverbeemd, p/a de heer H. van de Linde, Klaverbeemd 30, 4907 GR Oosterhout, ingediend tijdens de inspraakavond op 30 september 2010;
- c. Familie Martens, Weidebeemd 2, 4907 GP Oosterhout, ingediend per email op 4 oktober 2010;

De ingediende vooroverlegreacties en de 3 inspraakreacties worden hieronder van een gemeentelijk standpunt voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de ingediende reacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele reactie heeft plaats gevonden en dus dat alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

	Gemaakte opmerkingen	Standpunt gemeente
1.	<u>Provincie Noord-Brabant</u> Hoewel wordt aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling een lokale of regionale voorziening betreft, is de regeling dermate ruim, dat een bovenregionale functie niet is uitgesloten. De vestiging van een dergelijke bovenregionale voorziening is in strijd met artikel 3.10 van de (provinciale) Verordening Ruimte, tenzij daarvoor ontheffing is verleend. Geadviseerd wordt om de ontwikkeling zodanig te maximeren, dat het duidelijk is dat het gaat om een lokale of regionale voorziening. Indien het een bovenregionale voorziening zou betreffen, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte.	De leisurevoorziening betreft een in verhouding gezien kleinschalige voorziening van lokaal en/of regionaal niveau. De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig aangepast, dat de bioscoopfunctie alleen een lokale en (sub)regionale functie kan hebben. In de regels is voor de bioscoop een maximumoppervlak van 1650 m2 opgenomen.
2.	<u>Waterschap Brabantse Delta</u> Verzocht wordt om in de tekst van paragraaf 4.6 van de toelichting en in bijlage 6 van die toelichting uit te gaan van de definitieve watertoets. Ook wordt gevraagd de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, waarbij zal worden opgenomen, dat de overstort van de benodigde retentievoorziening dient te worden aangesloten op het verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Onder dit voorbehoud van aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een positief wateradvies gegeven.	De toelichting in paragraaf 4.6 wordt in de gevraagde zin aangepast. Ook wordt het nu bij de toelichting gevoegde concept-waterrapport vervangen door de definitieve watertoets.
3.	<u>Rijppaert & Peeters Advocaten namens Stado Beheer B.V.</u> De vestiging van een leisurecentre op deze locatie zal leiden tot een grote(re) verkeersintensiteit door bezoekers van dit centre op de Vaartweg, zeker nu ook nog eens parkeerplaatsen zijn geprojecteerd aan deze weg ter hoogte van het perceel van Stado. In de onderzoeken naar de verkeerssituatie in en rond het	Het leisurecentre wordt bereikbaar gemaakt met een directe ontsluiting op de Statendamweg, zowel voor het komende als het gaande verkeer. Een ontsluiting via de Vaartweg wordt niet voorgestaan en zal via maatregelen ter plaatse onaantrekkelijk worden gemaakt. Met deze ontsluitingsmogelijkheid is dan ook geen rekening gehouden bij de onderzoeken naar de

	leisurecentre is hiermede niet of onvoldoende rekening gehouden. Ook zullen de beoogde activiteiten, de verkeersbewegingen en de extra parkeergelegenheid aan de Vaartweg op deze weg leiden tot overlast in de vorm van sluipverkeer, geluidshinder, lichtoverlast en de overlast vanwege de samenscholing van jongeren (zeker nu er ook een horeca-activiteit zal gaan plaats vinden). Bovendien laat het bestemmingsplan veel ruimte voor andere activiteiten, wat weer meer overlast tot gevolg zal hebben. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van Stado.	verkeerssituatie. Het bevoorradingsverkeer zal wel het terrein verlaten via de Vaartweg, maar bereiken via de Statendamweg. De toename van het verkeer op de Vaartweg is dan ook te vergelijken met een verkeerstoename van een bedrijfsvestiging, welke vestiging binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Alleen in situaties, dat in korte tijd veel bezoekers moeten vertrekken of in geval van een calamiteit, wordt de (nood)uitgang aan de zijde van de Vaartweg gebruikt, teneinde te bereiken, dat het verkeer snel van het perceel weg kan. De overlast van sluipverkeer, geluidshinder en samenscholing van jongeren in de Vaartweg zelf zal dan ook nauwelijks aan de orde zijn, nu bezoekers van het leisurecentre de Vaartweg niet via het terrein van het leisurecentre kunnen bereiken. Lichtoverlast zal niet of nauwelijks aan de orde zijn. Overigens moet hierbij wel worden opgemerkt, dat er sprake is van een bedrijventerrein, waarbij meerdere bedrijven ook in de avond of in de nacht in bedrijf kunnen zijn. Dit alles wordt niet anders, nu in het bestemmingsplan de activiteiten iets ruimer zijn omschreven dan de thans gedachte invulling. Op het eigen terrein van het leisurecentre wordt voorzien in ruim voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De aan de Vaartweg thans informeel in gebruik zijnde parkeermogelijkheden worden niet gebruikt ten behoeve van het parkeren door bezoekers van het leisurecentre, zeker ook gezien het feit, dat deze op grotere afstand van het leisurecentre zijn gelegen.
4.	<u>Buurtbewoners Klaverbeemd</u> A. <i>Procedure</i> a. Wordt de bestemmingsplanprocedure alleen gevoerd vanwege de voorgenomen vestiging van een supermarkt, of ook vanwege de overige voorgestelde activiteiten.	a. De vestiging van een leisurecentre en van een supermarkt is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met de vestiging van leisure-, recreatie- en sportvoorzieningen is al wel rekening gehouden in het geldende plan door het opnemen van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Binnen die wijzigingsbevoegdheid is detailhandel evenwel niet toegestaan. Om

	b. Gevraagd wordt wie de noodzakelijke Milieueffectrapportage (MER) zal opstellen. c. Er is geen bewonersbrief verspreid voorafgaand aan de inspraak. Men heeft het houden van de inspraak-avond moeten vernemen uit de krant. Gevraagd wordt de beslissing over de inspraak in een te verspreiden bewonersbrief kenbaar te maken en hierbij de tekening van de bebouwing mee te sturen. <i>B. Functies</i> d. Gevraagd wordt, of er recente onderzoeksrapporten zijn (en door wie uitgevoerd), die de behoefte aan een dergelijk grootschalig project onderschrijven? e. Wat is de rechtvaardiging voor de komst van het zoveelste fitnesscentrum? f. De voorgenomen vestiging van een fast-foodketen wordt niet wenselijk	die reden kon in dit geval niet worden volstaan met het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid, maar moest een herziening van het geldende bestemmingsplan in procedure worden gebracht. b. Ingevolge Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage 1994 is voor deze activiteit geen MER noodzakelijk. c. De inspraakprocedure is bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze in Weekblad Oosterhout. Over het te nemen besluit met betrekking tot de vervolprocedure voor deze herziening van het bestemmingsplan zal de buurt in een bewonersbrief nader worden geïnformeerd, onder meesturing van een schets van de voorgenomen bebouwing. d. Ten behoeve van de vestiging van de supermarkt is door het adviesbureau BRO in juli 2010 een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan, dat er onder nadere voorwaarden (waaraan wordt voldaan) een toevoeging als voorgesteld, verantwoord is. De vestiging van een bioscoop in Oosterhout is een al lang gekoesterde wens van de gemeenschap van Oosterhout. Het fitnesscentrum verhuist van een tijdelijke huisvesting aan de Krombraak naar deze locatie. Het toevoegen van de functie van een kinderspeelparadijs wordt gezien als een nuttige toevoeging aan het voorzieningenniveau in de stad. Deze functies worden vervolgens op één locatie in grotendeels één gebouw ondergebracht, zodat een aantal zaken in het gebouw gemeenschappelijk kan zijn. Dit leidt tot minder ruimtebeslag en minder bebouwing, ten opzichte van de situatie, dat alle functies apart op een locatie worden ontwikkeld. e. Het bestaande bedrijf Health City, nu gevestigd aan de Krombraak in Oosterhout, zal gaan verhuizen naar deze locatie. Er wordt dus geen nieuw fitnesscentrum toegevoegd aan het voorzieningenpakket in Oosterhout. f. De vestiging van een dergelijke voorziening wordt, mede gelet op de spreiding van
--	---	---

	geacht en leidt tot concurrentie met plaatselijke ondernemers. g. Gevraagd wordt, of de nu voorgestelde indeling van het gebouw definitief is en of de gemeente blijft bij de toezegging, dat er absoluut geen discotheek hier komt. C. <i>Verkeer / parkeren</i> h. Gevraagd wordt hoe de gevolgen van de verwachte verkeerstoename worden opgelost? Waar ligt de ingang van het terrein (aan Statendamweg of aan Vaartweg)? Is de voorrangspositie voor brandweer en ambulance in voldoende mate gewaarborgd? Is voldoende rekening gehouden met het fietsverkeer op het fietspad langs de Statendamweg? i. Gevraagd wordt naar het aantal parkeerplaatsen en of hierbij rekening is gehouden met het uitgangspunt van een uurcapaciteit op basis van bezettingsgraad?	dergelijke voorzieningen over de stad als ondersteunend aan de leisure-functies en als een aanvulling op het plaatselijke voorzieningenniveau gezien. Voor onaanvaardbare concurrentie wordt niet gevreesd en concurrentie is trouwens een vanuit planologisch oogpunt niet relevant aspect. g. De nu voorgestelde functies zijn nagenoeg definitief. De contracten met de diverse partijen liggen ter tekening bij die partijen voor. Binnen de regels van deze planherziening is een discotheek (horeca in categorie 4) niet toegestaan. Alleen de lichtere vormen van horeca (categorieën 1 en 2) zijn toegestaan. h. Het leisurecentre wordt bereikbaar gemaakt met een directe ontsluiting op de Statendamweg, zowel voor het komende als het gaande verkeer. Alleen in situaties, dat in korte tijd veel bezoekers moeten vertrekken of in geval van een calamiteit, wordt de (nood)uitgang aan de zijde van de Vaartweg gebruikt, teneinde te bereiken, dat het verkeer snel van het perceel weg kan. De verkeerssituatie op de Statendamweg wordt aangepast door extra in- en uitvoegstroken te maken. Op die manier wordt ook bereikt, dat de brandweer en ambulancedienst voldoende doorgang gegarandeerd krijgen en wordt de veiligheid voor het fietsverkeer gewaarborgd. i. Er is een rapport "Verkeerscirculatie en parkeerbalans leisurecentre Oosterhout", gedateerd september 2010, gemaakt. De parkeerbehoefte per functie is in kaart gebracht op basis van gehanteerde parkeernormen, waarbij de openingstijden van de diverse functies in ogenschouw zijn genomen. Hieruit is gebleken, dat er 401 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. De zaterdagmiddag bleek de maatgevende periode voor de parkeerbalans. Dit aantal parkeerplaatsen kan op eigen terrein worden aangelegd, waarbij voorzien is in een (bovengrondse) parkeergarage van 3 bouwlagen.
--	---	--

<i>D. Milieu-aspecten</i> j. De vestiging van het leisurecentre en de hiermede verwachte verkeerstoename zal overlast van verkeer, geluid, uitlaatgassen en fijn stof te weeg brengen. De normen hiervoor zullen zeker overschreden worden. Wordt het belang van de gezondheid van de omwonenden ondergeschikt gemaakt aan het belang van diverse ondernemers en ontwikkelaars? Er zijn al toezeggingen gedaan aan de bewoners langs de afrit Bovensteweg en Statendamweg voor de aanleg van een geluidswal. Wordt deze geluidswal nu ca. 150 meter langs de Statendamweg doorgetrokken tot aan de kruising met de Effentweg? k. Gevraagd wordt of de leveringstijden voor de supermarkt overdag of ook in de nacht zullen zijn en om aan de supermarkt een verbod op te leggen om lege emballage buiten te plaatsen. Ook wordt gevraagd naar de normering voor de afzuiginstallatie i.v.m. geluid en reuk. Tevens wordt geïnformeerd naar de lichtsterkte van het gebouw en de te plaatsen mast nabij de Statendamweg. Is dit een vaste of een knipperende verlichting, en wordt deze gedurende de nachtperiode getemperd qua sterkte. l. Geïnformeerd wordt hoe de politie gaat reageren op avond- en weekendincidenten (m.n. vanwege de aanwezigheid van grote aantallen jongeren).	j. In verband met de voorgestane ontwikkeling van het leisurecentre op de voorgestelde locatie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals een verkeersonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, als ook diverse andere onderzoeken. De conclusies van die onderzoeken zijn vermeld in Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook zijn die onderzoeken zelf als bijlagen bij die toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit die onderzoeken blijkt, dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren. Uit het akoestisch onderzoek volgt, dat het treffen van geluidwerende voorzieningen ter hoogte van de Klaverbeemd aan de zijde van de Statendamweg niet nodig is. Wel dient er voor 2 woningen aan de Klaverbeemd een procedure tot het vaststellen van een hogere waarde wegverkeerslawaaai te worden gevoerd. Op de verdieping van beide woningen vindt namelijk een (overigens zeer geringe) overschrijding van de toegestane waarden plaats. Ook wordt zonder meer voldaan aan de normen voor de vereiste luchtkwaliteit. k. Het laden en lossen zal inpandig plaats vinden gedurende de gehele dag. Nu inpandig wordt gewerkt, hoeft ook de emballage niet buiten te worden gezet. De afzuiginstallatie zal moeten voldoen aan de geldende milieunormering. De lichtsterkte van het gebouw zal niet afwijken van die van regulier op een bedrijventerrein aanwezige bebouwing. De verlichting van de reclame- en/of verwijzingsmast zal beperkt blijven tot het verlichten van de betreffende reclame. Het is hierbij niet de bedoeling, dat er een zodanige "lichtvervuiling" plaats vindt, dat de omliggende woonpercelen hier hinder van ondervinden. l. Vormen van overlast dienen door de exploitanten van het leisurecentre te worden voorkomen. Dit terrein zal in de surveillering door de politie (moeten) worden opgenomen, om op voorhand overlast voor de omgeving tegen te kunnen gaan.
--	---

	<i>E. Overige aspecten</i> m. Gevraagd wordt naar de datum van de start van het grondwerk en de bouw zelf. Wie is er verantwoordelijk voor eventuele schade van in de nabijheid gelegen woningen vanwege in het bijzonder heiwerkzaamheden.	m. De planning is om te starten met het grondwerk in de tweede helft van 2011, waarna de start van de bouw direct aansluitend zal plaats vinden. Op dit moment is de bouwmethode nog niet bekend. Indien blijkt dat er (bijzondere) heiwerkzaamheden dienen plaats te vinden, zal er bij de omliggende woningen een bouwkundige vooropname worden verricht. De opdrachtgever (Staetendam Invest B.V.) is verantwoordelijk voor eventuele schade. Gezien de afstand tot de woningen zal de invloed van eventuele heiwerkzaamheden echter beperkt zijn.
5.	<u>Familie Martens</u> Aangegeven wordt, dat men nooit apart is geïnformeerd over de plannen voor de vestiging van een leisurecentre op deze locatie. Ook heeft men geen uitnodiging ontvangen voor de inspraakavond van 30 september 2010. Na aanleg van de Bovensteweg en het toestaan van diverse geluidhinderlijke bedrijven (containeroverslag, Logistiek Centrum Weststad, brandweerkazerne, ambulancepost) wordt nu weer meer overlast veroorzaakt door de vestiging van dit leisurecentre. Er zal sprake zijn van overlast van geur (vanwege de geplande fast-foodvoorziening), geluid, drugs, motoren, vernielingen en afval. Van toezicht zal vanwege tijdsgebrek bij de politie, geen sprake zijn. De onderdelen van de reactie inzake de Effentweg, het Slotbossetorenpark en de Biezenbeemd / Peppelbeemd hebben geen relatie met dit bestemmingsplan en worden afzonderlijk beoordeeld en beantwoord.	De inspraakprocedure is bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze in Weekblad Oosterhout. Het is voorts niet gebruikelijk om persoonlijke uitnodigingen te versturen aan mogelijke belangstellenden voor een te houden inspraakavond. Met het verdwijnen van de Martens-bedrijven aan de Statendamweg is de geluidssituatie ten opzichte van de naastgelegen woonwijk aanzienlijk verbeterd. Ook de hoeveelheid vrachtverkeer is hierdoor afgenomen. Bij de invulling van deze terreinen komen minder geluidshinderlijke bedrijven terug. Niettemin blijven deze gronden bestemd als bedrijventerrein. De milieu-eisen voor een fast-foodvestiging zijn zodanig, dat geurhinder en overlast ten gevolge van rondslingerend afval binnen aanvaardbare grenzen zullen blijven. Ook de overige vormen van overlast dienen door de exploitanten van het leisurecentre te worden voorkomen. Tenslotte zal dit terrein in de surveillering door de politie (moeten) worden opgenomen, om op voorhand overlast voor de omgeving tegen te kunnen gaan.

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

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties leiden tot een aanpassing van de toelichting en wel in paragraaf 3.1.2 (Provinciaal beleid) en paragraaf 4.6 (Water), alsmede tot een aanpassing van de regels. Aan de regels is binnen de bestemming "Gemengd", onder "Specifieke bouwregels", toegevoegd een regeling van het maximale oppervlak van de te vestigen bioscoop.

Daarnaast is het totale voorontwerp-bestemmingsplan nader gezien en is geconstateerd, dat op enkele onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht. Ook deze wijzigingen zijn meegenomen. De belangrijkste ambtshalve aanpassingen zijn:

Verbeelding:

- Om de reconstructie van de Statendamweg mogelijk te maken, wordt het plangebied uitgebreid in oostelijke richting. Hiertoe zullen bovendien de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” op de verbeelding worden toegevoegd;

Regels:

- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is per 1 oktober 2010 van kracht geworden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van deze wet;
- De in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving binnen de bestemming “Gemengd” wordt beperkt. Binnen de functie “Culturele en ontspannende voorziening” is een aantal uitzonderingen benoemd. De functies verwijzingsmast, educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen t.b.v. kinderopvang en dienstverlening zijn vervallen;
- In artikel 3.2.3, lid d wordt de inperking van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen geschrapt. Dit betekent ook, dat artikel 3.4 “Ontheffing van de bouwregels” kan vervallen;
- In artikel 3 wordt toegevoegd een nieuw artikel 3.4 “Specifieke gebruiksregels”;
- Aan de regels worden de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” toegevoegd, in verband met de noodzakelijke reconstructie van de Statendamweg.

Toelichting:

- Tengevolge van de realisering van het leisurecentre dient ook een reconstructie van de Statendamweg, ter hoogte van dit perceel, plaats te vinden. In verband met deze reconstructie is een akoestisch onderzoek verricht, welke als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
- Bijlage 1 ten aanzien van de parkeerbalans is aangepast. De nieuwe rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is de toelichting op dit onderdeel aangepast;
- Bijlage 9 ten aanzien van het “Milieuonderzoek zonering milieubelastende activiteiten en externe veiligheid” is aangepast. De nieuwe rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is de toelichting op dit onderdeel aangepast.

- 0 – 0 – 0 – 0 -