Bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a)

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a)

Projectnummer 0461184
Revisie 0
Datum

Auteur(s)

Armando Aerts

Opdrachtgever

Gemeente Oosterhout
Slotjesveld 1
4902 ZP Oosterhout

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
	ontwerp	E.Boonman	P. Kennes

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekosmtige situatie	11
2.3	Overwegingen	11
2.4	Conclusie	12
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**13**
3.1	Provinciaal beleid	14
3.2	Regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Randvoorwaarden**	**19**
4.1	Verkeer en Parkeren	19
4.2	Externe veiligheid	20
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Archeologie	28
4.6	Bodem	29
4.7	Water	30
4.8	Natuur	30
Hoofdstuk 5	**Juridische uitvoerbaarheid**	**33**
5.1	Het juridische plan	33
5.2	Verbeelding	33
5.3	Bestemmingen	33
Hoofdstuk 6	**Handhaafbaarheid**	**37**
Hoofdstuk 7	**Uitvoerbaarheid**	**39**
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.3	Vaststellingsprocedure	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Oosterhout heeft het voornemen om een bestaand bedrijfspand te herbestemmen tot perifere detailhandel. De herziening heeft betrekking op het perceel Europasweg 15 en 15a (Sectie M, nr. 2836). Op die percelen zijn een lpg-tankstation met tankshop (nr. 15a) en een voormalige garage met showroom gelegen (nr. 15) De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2007” bestemd als “Bedrijf-2”.

De aanleiding voor de herziening is het verzoek van de grondeigenaar om grootschalige detailhandel, zoals auto’s of meubels, mogelijk te maken. Een andere reden is dat op grond van de uitspraak van de Raad van State inzake het Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 een besluit moet worden genomen voor het gedeelte dat is vernietigd. Aangezien binnen deze bestemming detailhandel is uitgesloten dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Met deze herziening van de geldende bestemmingsplannen Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2007 en Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 wordt binnen een groot deel van het plangebied perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Voor het verkooppunt van motorbrandstoffen geldt dat dit behouden blijft. In deze Toelichting wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied wordt gevormd door een bedrijfsperceel aan de Europaweg 15 en 15a, gelegen ten zuidoosten van de stad Oosterhout. Het bedrijfsperceel is kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 2836. Het plangebied is gelegen in de woonwijk Oosterheide. Ten zuiden van het plangebied zijn woningen, waaronder flats aanwezig. Het perceel ligt ten westen van de snelweg A27 aan de kruising Europaweg, Beneluxweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door Woonboulevard de Meerstoel. Ten westen is een bouwmarkt en een golfkartonfabriek. Ten oosten van het plangebied bevindt zich kantorenlocatie Hoevestein. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan als Bedrijf (Oosterhout Zuid 2017) of Bedrijf-2 (Oosterhout Zuid 2007) bestemd en aan de westzijde van het perceel is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG aanwezig. In figuur 1.2 is weergegeven waar welk bestemmingsplan en welke bestemming geldt. De overige bebouwing in het plangebied bestaat uit een leegstaande autogarage met showroom en een voorheen tijdelijk vergunde woonwinkel.

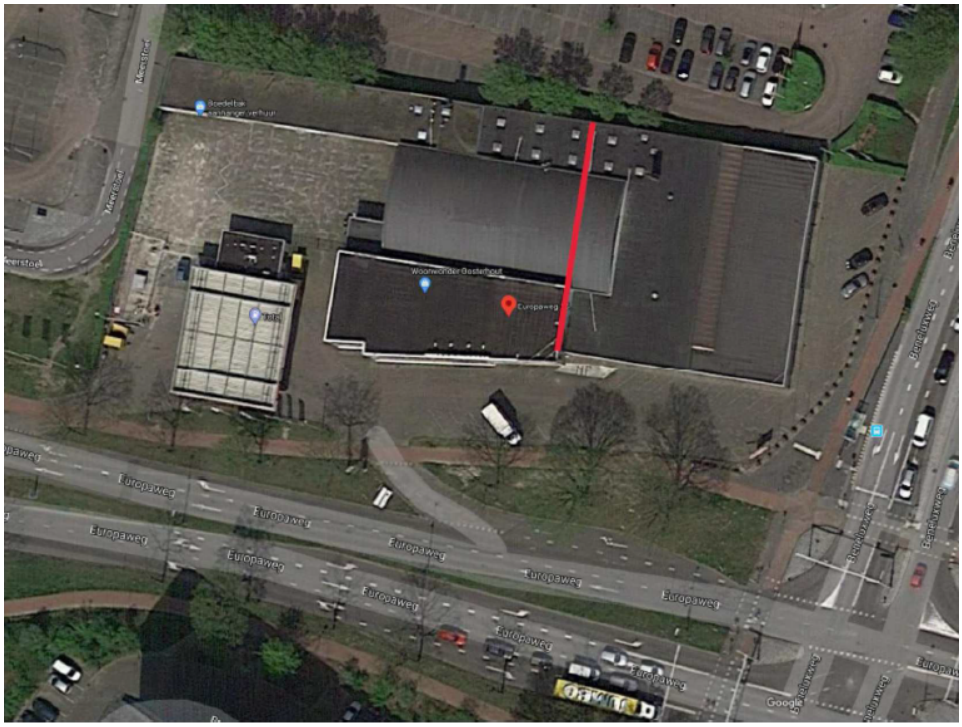
Figuur 1.1 Ligging plangebied (rood omlijnd).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het westelijk gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 het oostelijke deel van het pand aan Europaweg 15, maakte ook onderdeel van dit plan uit,maar is in beroep door de Raad van State vernietigd. Hier vigeert het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2007.

Voor het plangebied vigeert voor het oostelijke gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2007, dat in 2007 is vastgesteld door de gemeente Oosterhout. Het gebied is bestemd als Bedrijf-2 , waarbinnen bedrijven zijn toegestaan binnen milieucategorie 1,2, 3.1 en 3.2 en een garagebedrijf is toegestaan.

Voor het westelijke gedeelte van het blangebied geldt dat hier de bestemming bedrijf geldt de bestemming bedrijf waarbinnen bedrijven binnen milieucategorie 1,2, en 3.1 zijn toegestaan en is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg & vulstation'.



Figuur 1.2 Ten westen van rode streep vigeert BP Oosterhout Zuid 2017 en ten Oosten van de rode streep vigeert BP Oosterhout Zuid 2007.

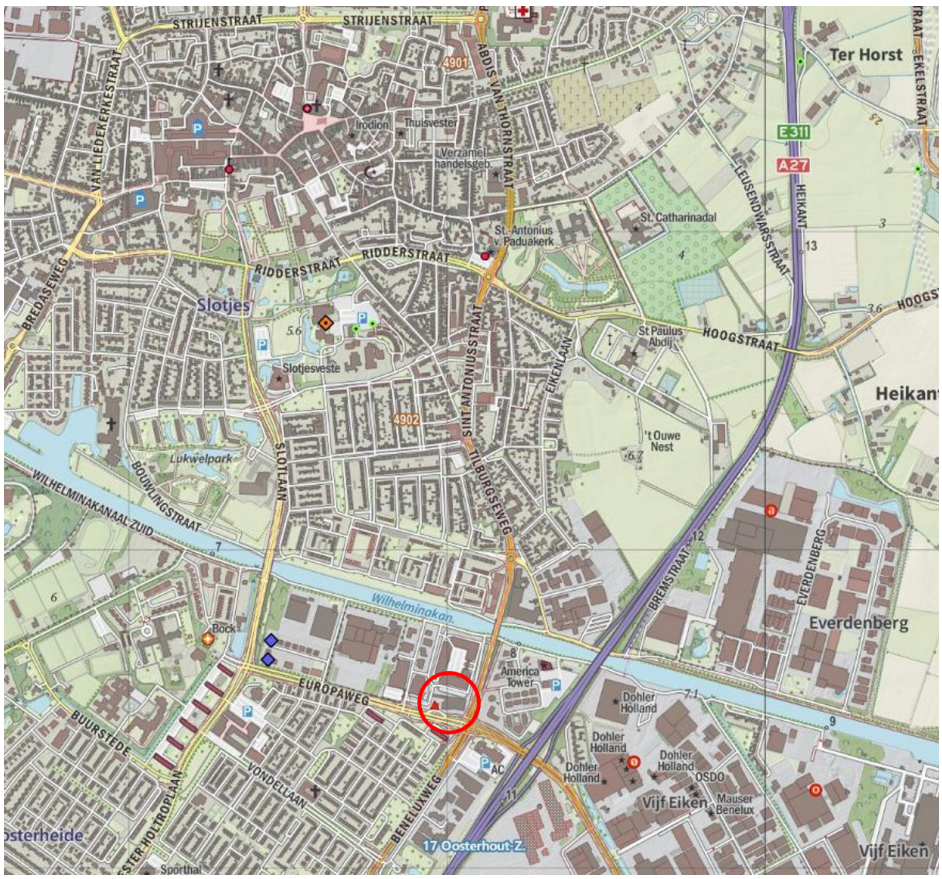
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en het voorliggende plan nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt begrensd door de Europaweg, Meerstoel, Meubelplein Meerstoel en Tilburgseweg. Ten zuiden is de Europaweg en de woonwijk Oosterheide gelegen, ten westen een bouwmarkt en golfkartonfabriek, ten noorden van het meubelplein het Wilhelminakanaal en ten oosten van de Tilburgseweg het kantorenpark Hoevestein, De Rijksweg A27, industrieterrein Vijf Eiken en bedrijventerrein aan de Beneluxweg.

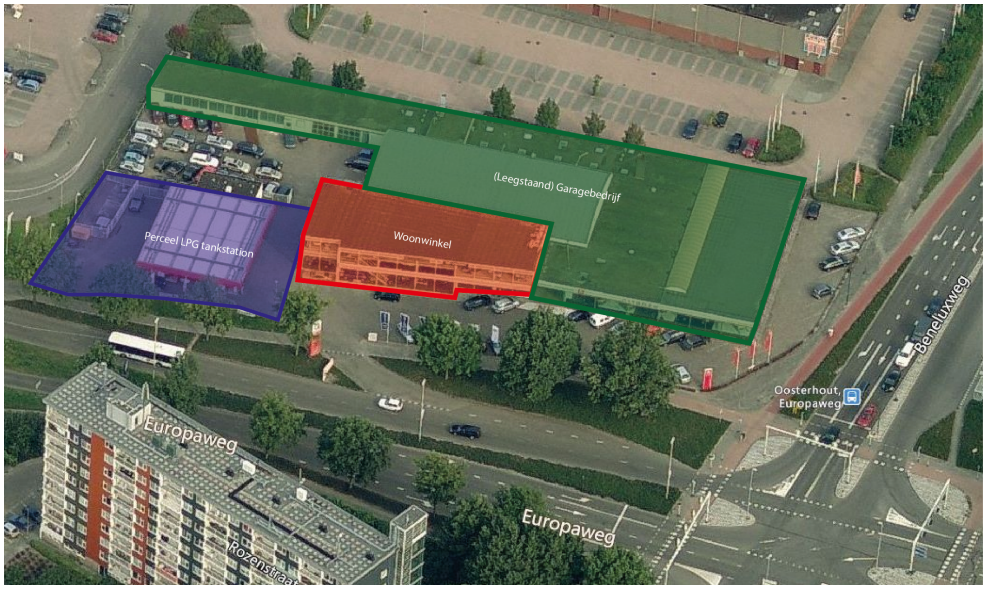


Figuur 2.1 Ligging van het plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied heeft de bestemming “Bedrijf”, met uitzondering van het gedeelte van het pand ten oosten van de rode lijn in figuur 1.2, hier geldt de bestemming Bedrijf-2 (speciefke bedrijfsaanduiding garagebedrijf). Er geldt voor het plangebied een maximale bouw- en goothoogte van 6 m en een bebouwingspercentage van 55 % binnen het bouwvlak. Voor de details wordt naar de genoemde bestemmingsplannen verwezen.

Binnen het plangebied is een lpg-tankstation voor motorbrandstoffen4 met tankshop aanwezig. De lpgvoorzieningen bestaan uit een lpg-tankterrein met o.g. tank5 20 m3 (omheind) met aan de zuidzijde het lpgvulpunt en de afleverzuilen onder de overkapping. Voor het overige is één gebouw aanwezig van de voormalige garage met showroom. Een gedeelte van het gebouw is uitgevoerd in twee bouwlagen. De ligging van de verschillende

gebouwen/gebouw delen op het perceel zijn weergegeven in figuur 2.2



Figuur 2.2 Ligging gebouwen / gebouwdelen binnen plangebied

Binnen het plangebied waar Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 van toepassing is:

- zijn risicovolle activiteiten anders dan het lpg-tankstation binnen de functieaanduiding uitgesloten. Binnen die functieaanduiding zijn de lpg-voorzieningen planologisch overal toegestaan;
- - is over het gehele plangebied een veiligheidszone-lpg gelegen waarbinnen nieuwe functies voor minder zelfredzame personen niet zijn toegestaan. Tevens is binnen die zone het oprichten of uitbreiden van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object niet toegestaan en is het gebruik van zowel nieuwe beperkt kwetsbare objecten als kwetsbare objecten niet toegestaan;
- is over het gehele plangebied een veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen (Rijksweg A27) gelegen waarbinnen nieuwe functies voor minder zelfredzame personen niet zijn toegestaan.

Binnen het plangebied voor zover het Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid van 2007 van toepassing is:

- zijn risicovolle activiteiten anders dan een lpg-tankstation uitgesloten;
- zijn binnen de aanduiding “Lpg-zone” geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De zone overlapt ten minste het gehele bouwvlak binnen het plangebied.

Het lpg-tankstation(Europaweg 15a) is een categorale inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Het bedrijfsperceel is gelegen op een zichtlocatie vanuit zowel de Europaweg als de Beneluxweg. Het perceel wordt ontsloten via één inrit en één uitrit op de Europaweg.

De gronden rondom de bedrijfsbebouwing zijn geheel verhard.

2.2 Toekosmtige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om binnen de bedrijfsbestemming op de gronden anders dan het LPG-perceel een grootschalige detailhandelszaak te openen die aansluit bij de functie van de reeds aanwezige woonwinkel aan de Europaweg 15 en de voorheen tijdelijk vergunde woonwinkel (nog steeds als zodanig in gebruik), te laten legaliseren door deze permanent als detailhandel grootschalig te laten bestemmen. Het betreft een functiewijziging binnen de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, dat ook binnen het plangebied is gevestigd, geldt dat deze functie wordt behouden en dat het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande overkapping en dat de LPG-voorzieningen (reservoir, vulpunt en afleverzuil) op de verbeelding zijn vastgelegd.

2.3 Overwegingen

Vanwege de ligging van het plangebied direct aan de woonboulevard waar vergelijkbare functies gevestigd zijn, en de gemeente Oosterhout, conform haar detailhandelsvisie, de bundeling van perifere detailhandel wenst, wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de functie van perifere detailhandel. In paragraaf 3.3.2.1 wordt nader in gegaan op de kern van het detailhandelsbeleid. De gemeente Oosterhout heeft laten onderzoeken welke vormen van (perifere) detailhandel geschikt zijn op de onderhavige locatie zonder dat het planvoornemen negatieve gevolgen heeft op leegstand in de binnenstad van Oosterhout. De conclusies uit dit onderzoek zijn op hoofdlijnen dat het toestaan van perifere detailhandelsfuncties die aansluiten bij de reeds aanwezig zijnde functies op en rondom de woonboulevard in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben op leegstand van winkels in de binnenstad van Oosterhout. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden vanwege o.a. het naastgelegen lpg-tankstation en de Rijksweg A27. De herziening van het bestemmingsplan moet daarom o.a. voldoen aan de eisen voor externe veiligheid. Een onderdeel daarvan is dat er binnen de plaatsgebonden risicoafstand geen sprake mag zijn van een kwetsbaar object en mag het groepsrisico vanwege het lpg-tankstation niet toenemen. Dit onderwerp is in paragraaf 4.2 nader uitgewerkt.

Er wordt daartoe besloten om uitsluitend detailhandel grootschalig toe te staan die enerzijds passend is, bij de functies aangrenzend aan het plangebied (Woonboulevard de Meerstoel) en passen binnen de gemeentelijke detailhandelsvisie en die anderzijds niet gepaard gaan met een achteruitgang van de externe veiligheidssituatie.

De plansituatie wordt in de Verbeelding en Regels vastgelegd. Voor de details wordt daarna en de Toelichting daarbij verwezen. In de toekomstige situatie:

- worden in het plangebied geen nieuwe risicovolle activiteiten toegelaten;
- worden de locaties waar lpg-voorzieningen zijn toegelaten op de Verbeelding aangegeven;
- wordt het bouwvlak iets vergroot om de bestaande overkapping boven de brandstofafleverzuilen bij het lpg-tankstation toe te staan. Binnen deze verruiming van het bouwvlak is alleen een overkapping toegestaan, geen gebouw;
- wordt aan de gronden in het plangebied, anders dan voor het lpg-tankstation, de bestemming Detailhandel-3 toegekend. Binnen deze bestemming worden de volgende soorten Detailhandel grootschalig mogelijk gemaakt;

a. Detaihandel in auto's en motoren;
b. Detailhandel in auto-onderdelen en banen;
c. Detailhandel in grootschalige kampper-enrecreatieartikelen (zoals varavans, tenten, campers en boten;
d. detailhandel in (inbouw)keukens;
e. detailhandel in sanitair;
f. Detailhandel in woninginrichting (meubels) al dan niet- in odnergeschikte mate - in combinatie metstoffering.

- Geldt voor het gebied met de bestemming Detailhandel-3 een maximale personendichtheid van 1 persoon per 100 m2 bvo;
- wordt voor het gehele plangebied een gebiedsaanduiding ter bescherming van minder zelfredzame personen opgenomen vanwege de Rijksweg A27 en het lpg-tankstation;
- wordt het oprichten, uitbreiden of gebruiken van nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan;
- wordt de gebiedsaanduiding van het plaatsgebonden risico verwijderd voor zover die nog aanwezig was;
- worden in verband met het lpg-tankstation de Regels en Verbeelding aangepast vanwege de gewijzigde regelgeving en/of beleid voor externe veiligheid;
- voor de maximale hoogte en bebouwingspercentages wordt aangesloten bij de regels uit de vigerende bestemmingsplannen.

2.4 Conclusie

Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging op het perceel aan de Europaweg 15. Er is geen sprake van een verandering van de bouwmogelijkheden op het bedrijfsperceel. De ruimtelijke impact is daarmee dan ook zeer beperkt.
De functiewijziging is daarnaast goed verenigbaar met de gemeentelijke detailhandelsvisie en de functies in de directe omgeving van het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de personen dichtheid in de Regels geborgd, zodat de externe veiligheid ten aanzien van het in het plangebied aanwezige motorbrandstof verkooppunt voor LPG voldoende geborgd is.

De functiewijziging op het perceel aan de Europaweg 15 is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing daarom aanvaardbaar.

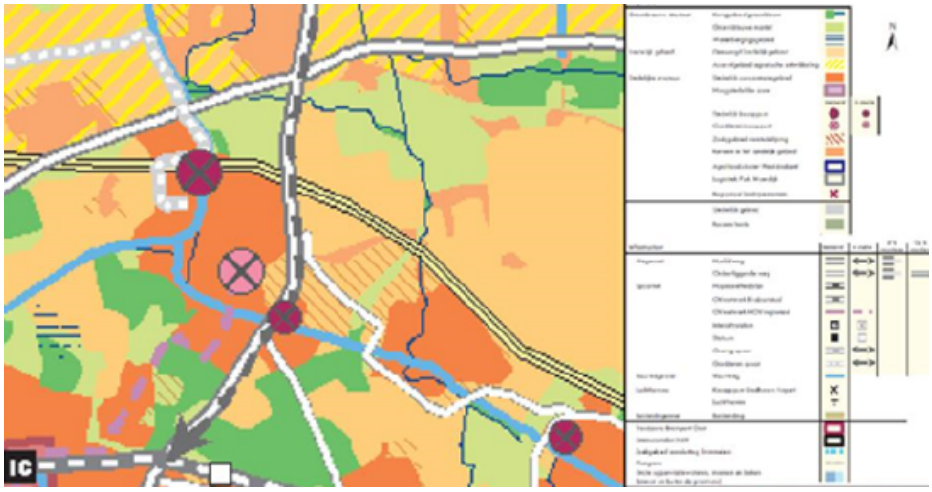
Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de parti.le herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – parti.le herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. 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 is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden

(intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. 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 14 provinciale ruimtelijke belangen. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



Figuur 3.2 ruimtelijke structurenkaart

Raakvlak met het bestemmingsplan

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden

met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

3.1.2 Brabantse omgevingsvisie

Net als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de SVRO. Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofdopgaven:

1. De energietransitie.
2. Ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering.
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad.
4. Behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Raakvlak met bestemmingsplan
De omgevingsvisie regelt geen specifieke zaken die specifiek betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 24 mei 2019 is voor een periode van vier weken het ontwerp de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegd. De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Raakvlakken met het bestemmingsplan
In artikel 3.42 van de interim omgevingsverordening wordt gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gebied vindt zich conform de verordening in bestaand stedelijk concentratiegebied. Bij nieuwe ontwikkelingen, moet de toelichting een verantwoording bevatten (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Aangezien er sprake is van een plan, waarin uitsluitend sprake is van een functiewijziging en geen nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt is geen verantwoording in de toelichting opgenomen van het bepaalde in de artikelen 3.42.

3.2 Regionaal beleid

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De

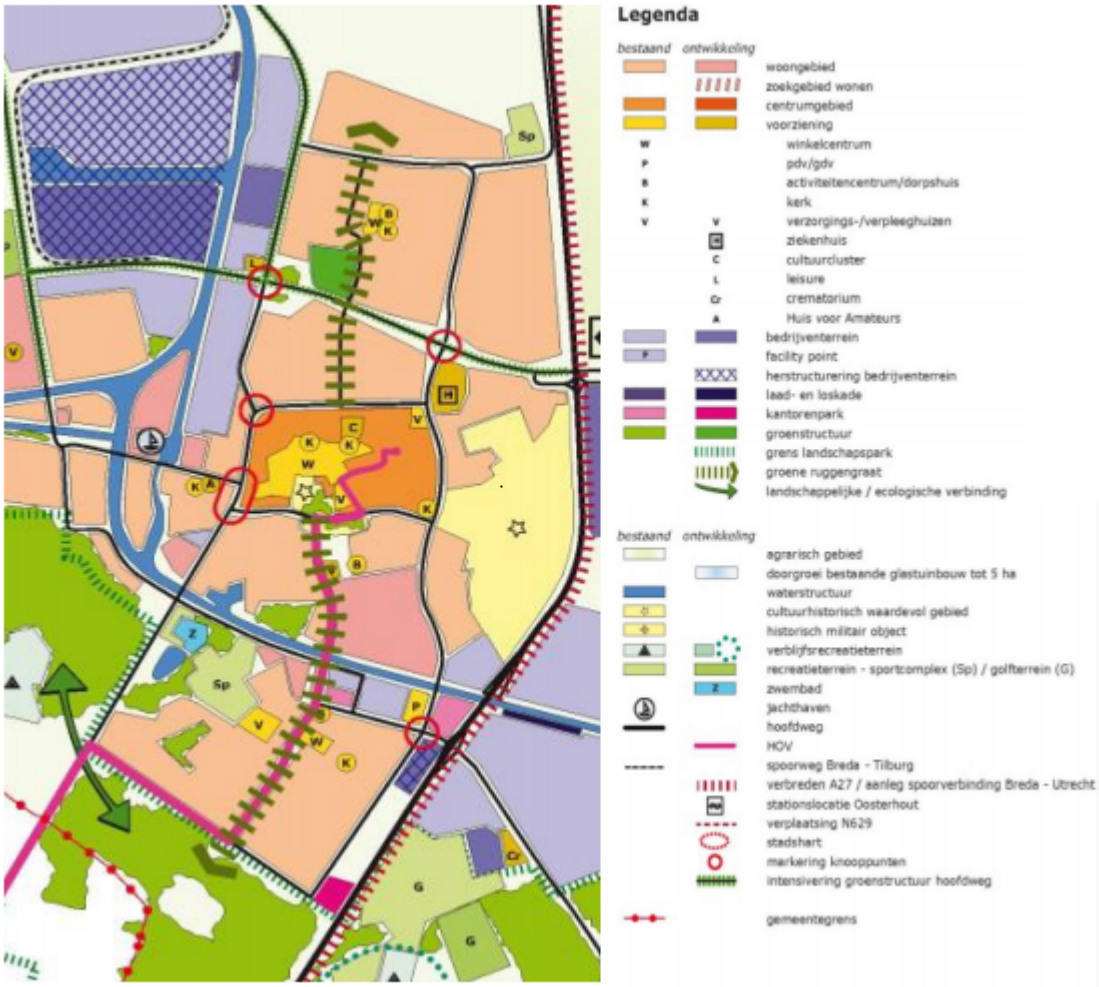
structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;

- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Figuur 3.3 Uitsnede structuurvisie Oosterhout

<u>Raakvlak met het bestemmingsplan</u>

De bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisie. Hierop is ter hoogte van het voorliggend plangebied de aanduiding ‘perifere detailhandelvoorzieningen’ en ‘grootschaligedetailhandelvoorzieningen’ opgenomen (pdv/gdv). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling van perifere detailhandel in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven van het gebied,zoals deze in de structuurvisie zijn neergelegd

3.3.2 Economie

3.3.2.1 Detailhandelsvisie

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 de detailhandelsvisie Oosterhout vastgesteld. De detailhandelsvisie geeft duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden in de gemeente en dient tevens als toetsingskader om nieuwe detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Met de visie worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument.
- Het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente.
- Het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en 'nieuwe winkeliers.

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en kent in beperkte mate een (sub) regionale verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout wordt gezien als een sterke en voor de toekomst kansrijke structuur en kent een sterk hiërarchische opbouw. Binnen de detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt naar de volgende winkelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied, de binnenstad
- Wijkwinkelcentrum
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten
- PDV-locatie

<u>Raakvlak met het plan</u>
Het plangebied grenst direct aan de enige PDV-locatie van Oosterhout: woonboulevard de Meerstoel. In de beleidsvisie wordt aangegeven dat de gemeente de woonboulevard de Meerstoel ziet als de enige PDV-locatie in de stad. In het beleid is vastgelegd dat nieuwe vestigingen (waaronder ook verplaatsingen) van grootschalige winkels binnen de traditionele PDV-branches (woonbranche, bouwmarkten, doe-het-zelfzaken en tuincentra) worden geaccommodeerd op of direct aansluitend aan de Meerstoel.

Het plavoornemen sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de detailhandelsvisie van de gemeente Oosterhout.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het bedrijventerrein met betrekking tot de planologische en milieutechnische aspecten. In de volgende paragrafen worden de effecten van het plan op de volgende aspecten beschreven: , verkeer en parkeren, externe veiligheid, geluid, lucht, archeologie, bodem, water en natuur en ecologie.

4.1 Verkeer en Parkeren

Parkeren
In de vigerende situatie zijn 34 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig aanwezig. Omdat in de gebruiksregels is vastgelegd dat er te allen tijden slechts één persoon per 100 m^2 bvo aanwezig mag zijn in het gebouw en de oppervlakte van het gebouw 3.400 m^2 kunnen er gelijktijdig niet meer da 34 personen tegelijkertijd in eht pand aanwezig zijn. Hierdoor is de maximale parkeervraag van de in het plangebied aanwezige functies 34 parkeerplaatsen (indien iedere klant en medewerker met een eigen auto komt).

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de parkeerdruk afneemt ten gevolge van de voorgenomen functiewijziging en dat kan worden voldaan aan de parkeervraag van de mogelijk gemaakte functies binnen het plangebied.

Verkeer
Verkeersgeneratie
Om de verkeersaantrekkende werking van het plan te bepalen zijn deze functies teruggebracht tot categorieën als gedefinieerd door het CROW en als opgenomen in het parkeerbeleid door de gemeente Oosterhout. Niet voor alle functies is een specifieke groep aanwezig, maar de functies zijn ingedeeld in de volgende categorieën:

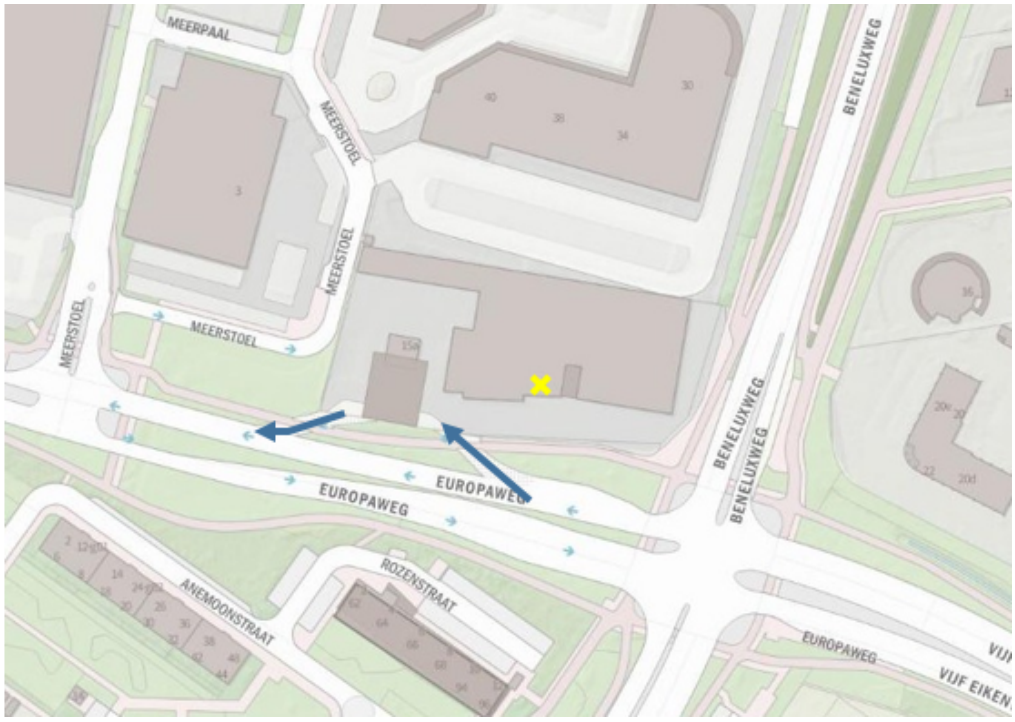
- Arbeidsintensief- bezoekersextensief: detailhandel in auto's en motoren, auto-onderdelen en banden en grootschalige kampeer en recreatieartikelen.
- Woonwarenhuis / woonwinkel: (inbouw) keukens, sanitair en woninginrichting.

Er worden uitsluitend nieuwe functies in categorieën mogelijk gemaakt waardoor de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan gelijk blijft ten gevolge van de vigerende situatie of waardoor de verkeersgeneratie afneemt ten gevolge van de voorgenomen situatie. In de huidige situatie is er een woonwinkel van 1.000 m^2 bvo aanwezig (kengetal CROW gem. 9,25 mvt/etm/100m^2 bvo) en is er een garagebedrijf met showroom (arbeidsintensief/bezoekersextensief) van 2.400 m^2 aanwezig (kengetal CROW gem. 10 mvt/etm/100m^2 bvo).

Er is dan ook geen sprake is van extra verkeersgeneratie ten gevolge van de voorgenomen functiewijziging.

Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling
Het plangebied is bereikbaar via de in- en uitgang bij het bestaande tankstation. Zowel de inrit als de uitrit zijn één-richting. In de huidige situatie wordt het plangebied ook reeds op deze manier ontsloten. Omdat de ontsluiting in de huidige situatie verkeerstechnisch gezien niet tot problemen leid en er geen sprake is van een toename van verkeer ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plangebied ook in de

toekomst voldoende bereikbaar is via de bestaande ontsluiting en dat deze ontsluiting niet zal leiden tot problemen op het aangrenzend wegennet.



Figuur 4.1 Bereikbaarheid plangebied (rijrichting met blauwe pijlen aangegeven)

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6}/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

4.2.2 Beleidsvisie gemeente Oosterhout

In de Beleidsvisie externe veiligheid worden gemaakte keuzes en hun onderlinge samenhang aangegeven en de consequenties van de keuzes worden duidelijk gemaakt. Externe veiligheid is gericht op de bescherming van burgers tegen de gevolgen van ongevallen door het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen en het transport ervan over een spoorweg, het water, een weg en door buisleidingen. Om individuele burgers tegen deze risico's te beschermen moeten risicobronnen als eerste worden voorkomen. Als dat niet kan, moeten de risico's worden beperkt en beheerst door maatregelen aan de bron te nemen. Wanneer risicobronnen in een gebied aanwezig zijn, moeten die zo zijn gelegen dat burgers voldoende worden beschermd tegen de effecten van een calamiteit. We noemen dit ruimtelijke scheiding. Wettelijke veiligheidsafstanden zijn vastgesteld, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te waarborgen. Om ruimtelijke scheiding tussen Bevi-inrichtingen en de te beschermen objecten te stimuleren zijn de volgende twee gebiedstypen gekozen: 1. Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk; 2. Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties. Deze gebiedskeuze geldt alleen voor de Bevi-inrichtingen.

Het plangebied valt onder gebiedtype B. Deze gebieden zijn niet geschikt voor het toelaten van nieuwe Bevi-inrichtingen omdat er met de kwetsbare functies zoals wonen, onderwijs en zorg in de buurt aanwezig zijn. Maar ook met de hoge personendichtheden vanwege winkels, bedrijven en kantoren. Dergelijke functies zijn in geval van een calamiteit meestal moeilijker te evacueren, bijvoorbeeld omdat mensen slapen of minder zelfredzaam zijn.

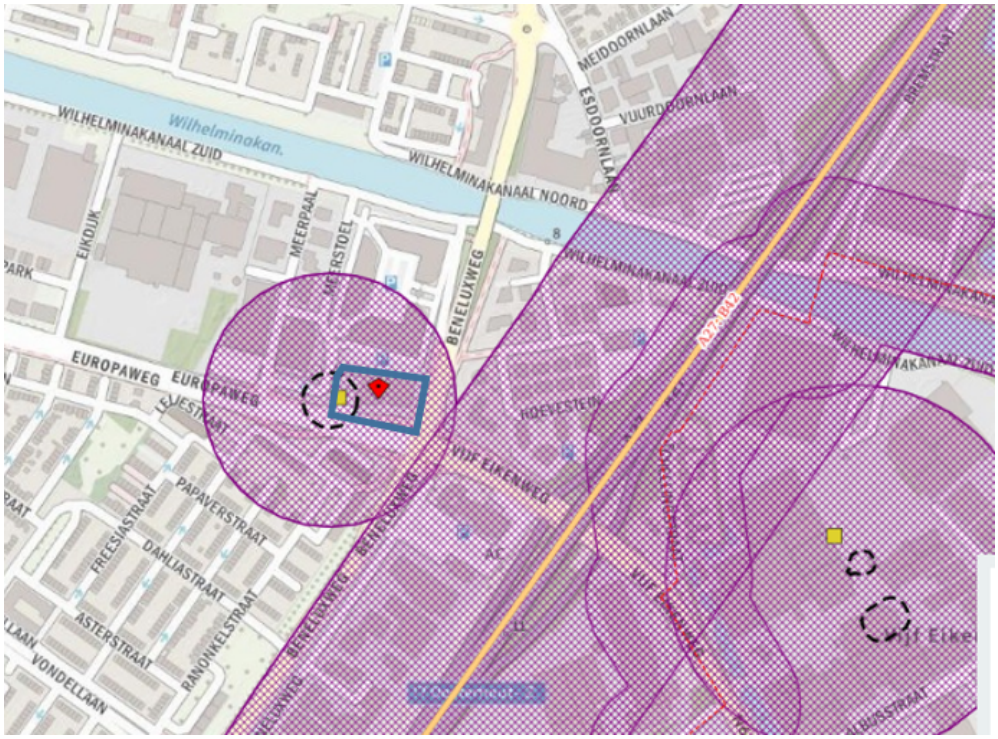
Ten aanzien van het LPG tankstation heeft de gemeente het volgende in haar beleid opgenomen: 'Het groepsrisico vanwege een Bevi-inrichting mag niet groter zijn dan de oriëntatiewaarde. Voor bestaande inrichtingen geldt dat de oriëntatiewaarde niet mag toenemen, als deze al overschreden wordt.

4.2.3 Onderzoek

Nabij het plangebied bevinden zich meerdere relevante risicobronnen. Het betreft zowel Bevi-bedrijven als transportassen. Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de externe veiligheidsaspecten van deze risicobronnen.

Binnen het plangebied zelf zijn geen nieuwe Bevi-inrichtingen voorzien dan wel risicovolle activiteiten vanuit externe veiligheid beoogd. Er is uitsluitend een bestaand LPG-tankstation aanwezig, waarvan slechts de locatie waar risicovolle installaties zijn toegestaan binnen dit bestemmingsplan worden vastgelegd.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation en twee routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen; de Rijksweg A27 en het Wilhelminakanaal.



Figuur 4.2 ligging plangebied (blauw omkaderd) t.o.v. nabijgelegen risicobronnen en bijbehorende invloedsgebieden (paars).

LPG-tankstation Total Oosterheide

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een LPG tankstation aanwezig. Voor het LPG tankstation geldt dat er geen veranderingen worden mogelijk gemaakt ten aanzien van de huidige situatie, wel worden de bestaande locaties van de risicobronnen vastgelegd binnen dit bestemmingsplan.

<u>Plaatsgebonden risico</u>

De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is gelegen over het gebouw waarbinnen wordt beoogd om grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of het gebouw door de bestemmingswijziging een kwetsbaar object kan worden. Als eerde indicatie voor de beoordeling van de kwetsbaarheid van objecten kan worden aangehouden dat wanneer er in een bedrijfspand gedurende langere aaneengesloten tijd méér dan 50 personen in een gebouw aanwezig zijn het gebouw als kwetsbaar moet worden gezien. In de gebruiksregels is opgenomen dat in het gebouw maximaal 1 persoon per 100 m^2 aanwezig mag zijn. Nu de bruto vloeroppervlakte van het pand ongeveer 3.400 m^2 bedraagt betekent dit dat er maximaal 34 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Het gebouw moet dan ook worden gezien als een kwetsbaar object. Er wordt dan ook voldaan aan de grenswaarde uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Er wordt weliswaar niet voldaan aan de richtwaarde, waarbinnen bij voorkeur ook beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour dienen te worden uitgesloten. Omdat het pand echter reeds aanwezig is binnen deze contour is het uitsluiten van beperkt kwetsbare objecten niet realistisch.

Figuur 4.3 Plaatsgebonden risico contouren LPG tankstation t.o.v. de voorgenomen ontwikkeling

Groepsrisico

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation, dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen het groepsrisico verantwoord te worden.

Effect van het planvoornemen op de hoogte van het groepsrisico

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)' is de hoogte van het groepsrisico van het LPG tankstation bepaald. Uit deze berekening is gebleken dat het groepsrisico 5,06 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Omdat het groepsrisico dus hoger ligt dan de oriëntatiewaarde geldt op basis van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Oosterhout dat het groeisprisico niet mag toenemen.

In het vigerende bestemmingsplan is over het gehele perceel een bedrijfsbestemming opgenomen. Conform de handreiking verantwoording groepsrisico is de personendichtheid bij een bedrijfsbestemming gemiddeld 1 persoon per 100 m^2. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de personendichtheid ook in de toekomstige situatie niet meer dan 1 persoon per 100 m^2 mag bedragen. Op deze manier is geborgd dat het groepsrisico niet verder toeneemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Rijksweg A27 en Wilhelminakanaal

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 m van beide transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Op grond van artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan dan ook worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico niet reikt tot het plangebied en dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.2.4 Verantwoording groepsrisico

Uit het voorgaande is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation en Rijksweg A27. In deze paragraaf zijn elementen opgenomen ter verantwoording van het groepsrisico een uitgebreide omschrijving van de relevante risicobronnen en scenario's is opgenomen in Bijlage 2 Notitie Externe veiligheid

De gevaarlijke stoffen die voer de Rijksweg A27 kunnen worden vervoerd kunnen een explosie (GF3) en een toxisch scenario tot gevolg hebben (LT2). Wat betreft het LPG-tankstation kan zich een explosie en een brandscenario voordoen.

Scenario's

BLEVE

Het maatgevende scenario van het LPG-tankstation en het falen van een LPG tankwagen op de A27 is een BLEVE. Een BLEVE kan plaatsvinden bij zowel de opslagtank met LPG (door intrinsiek falen) als bij de LPG-tankwagen (aanstraling door een brand).

Een koude BLEVE ontstaat wanneer er een lek in de LPG-tank zit waardoor gas kan ontsnappen. Door een plotselinge drukverandering in de tank stijgt de temperatuur van het gas, waardoor de tank kan ontploffen. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen beladen met brandbaar of toxisch gas. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen.

Door de maatregelen uit de 'Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autogastankwagens' is intrinsiek falen van de ondergrondse tank het maatgevende scenario. Tankauto's zijn voorzien van een hittewerende bekleding die de kans op een warme-BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. De brandweer is daardoor in staat de tank van de tankauto tijdig te koelen.

Fakkelbrand

Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een botsing de losslang van de LPG-tank afbreekt. Hierdoor stroomt LPG uit en ontsteekt direct. Er ontstaat een fakkel die blijft branden tot de tank leeg is. Effecten Het effect van een fakkelbrand is hittestraling.

Toxisch scenario op de A27

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen, -wagon of schip lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving kan waaien. Bij een bepaald percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation en de A27 in staat zijn zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. De geprojecteerde ontwikkeling, herbestemming van een bedrijfswoning tot een reguliere woning, zal tot een afname van het aantal mensen binnen het plangebied. De personen die in de woning verblijven zullen bekend zijn in de omgeving.

Alarmering

Het is belangrijk dat in geval van een calamiteit personen uit het invloedsgebied van het LPG-tankstation vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Door aanwezigen periodiek alert te maken op de risico's, gevolgen en effecten van een incident bij het LPG-tankstation kan de slagvaardigheid in geval een van een incident verbeterd worden.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen direct na een incident via NL-Alert kan ertoe bijdragen dat alarmering en ontruiming sneller verlopen. Het verbeteren van de alarmering is echter niet te borgen in deze ruimtelijke procedure.

Vluchtwegen
De wegenstructuur is rondom het plangebied dusdanig georganiseerd dat er in meerdere richtingen gevlucht kan worden. De externe ontvluchtingmogelijkheden worden daarmee voldoende geacht.

Bestrijdbaarheid
BLEVE scenario

Koude BLEVE
Het ontstaan van een koude BLEVE gebeurt plotseling en is dan ook niet te bestrijden. Wel kunnen hulpdiensten zich richten op de verzorging van slachtoffers en het blussen van secundaire branden.

Warme BLEVE
Een warme BLEVE ontstaat door een in incident een brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het voor het koelen van de tank. Bij voldoende koeling zal een (dreigende) warme BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Fakkelbrand
In geval van een fakkelbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding, voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven. De leidingbeheerder zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas tussen de inblokking moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd dooft. De rol van de brandweer beperkt zich tot het afzetten van de omgeving, zo mogelijk het redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden.

Toxisch scenario
Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

De Veiligheidsregio Midden-West Brabant heeft advies uitgebracht aangaande de planontwikkeling. Dit advies is opgenomen in Bijlage 3.

4.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat:

- Er geen nieuwe risicbronnen worden toegestaan binnen dit bestemmingsplan;
- Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van bestaande risicobronnen (lpg-tankstation, Rijksweg A27 en Wilhelminakanaal);
- In de regels is geborgd dat:
  1. Binnen het plangebied geen kwetsbaar object mogelijk is;
  2. De maximale personendichtheid niet kan toenemen t.o.v. de huidige situatie;
  3. nieuwe functies waar minder zelfdredzame personen regelmatig verblijven niet worden toegestaan.
- Er wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico niet toeneemt;
- Er wordt voldaan aan de visie externe veiligheid van de gemeente Oosterhout
- de veiligheidssituatie gelet op alle belangen aanvaardbaar is;
- De veiligheidsregio in gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen.

4.3 Geluid

Wettelijk kader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een relevante geluidsbron of geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone of de toevoeging van een in het kader van de Wgh relevante geluidsbron, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Buiten het plangebied zijn enkele wegen aanwezig waarvan de geluidzone over het plangebied valt. Het plan voorziet echter niet in de toevoeging van wegen en geluidgevoelige objecten.

Industrielawaai

Het plan staat geen nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven toe. Voor de binnen het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt de ontwikkelingsruimte uit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen, waardoor de situatie ongewijzigd blijft. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Een onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet nodig.

Conclusie

De aspecten wegverkeers-, en industrielawaai vormen geen belemmering voor planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan een of meer vanonderstaande grondslagen wordt voldaan:

a. Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
b. Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10);
d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit(ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeri.le regelingen. Het gaat daarbij onder andere om het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen.

Grenswaarden
De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)
In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een plan/project niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO2 en PM10. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht van zowel NO2 als PM10 niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de jaargemiddelde concentraties met 1,2 µg/m3. Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

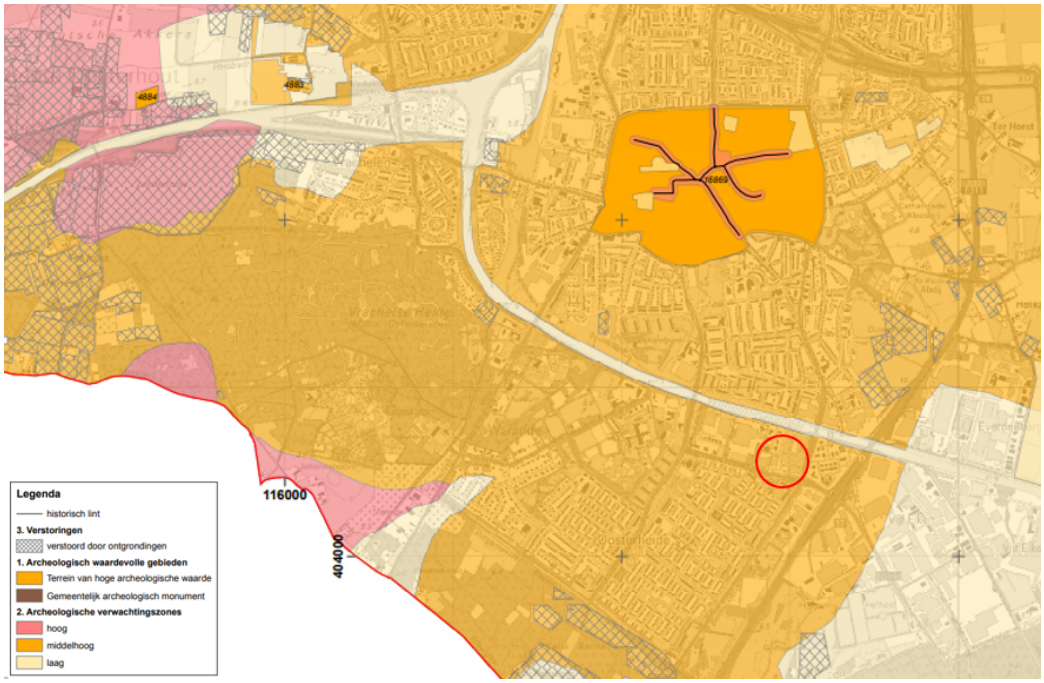
Beoordeling plan
Het plan heeft zoals uiteengezet in paragraaf 4.1 geen verkeersaantrekkkende werking of toename van de uitstoot van luchterontreinigende stoffen van bedrijven tot gevolg. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de jaargemiddelde concentraties NO2 en PM10. Het aspect luchtkwaliteit legt daarmee geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Wettelijk kader

Erfgoedwet
De Erfgoedwet, welke per 1 juli 2016 van kracht is, bundelt bestaande regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. In hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet is de bescherming van erfgoed opgenomen en in hoofdstuk 5 de archeologische monumentenzorg. De wet en de hierop gebaseerde regelgeving bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot opgravingen, het melden van archeologische vondsten en de archeologische rapportage. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten gehouden de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplan te verankeren.

Beoordeling plan
Ten behoeve van het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied is de erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.



Figuur 4.4 Archeologische verwachtingskaart gemeente Oosterhout (globale ligging plagebied; rood omcirkeld)

Het plangebied ligt voor het grootste deel in een zone met hoge archeologische verwachting. Dit houdt conform het gemeentelijk archeologiebeleid in dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m^2 of meer is een aanlegvergunning verplicht. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W. Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische resten. Op de verbeelding is daartoe de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen.

4.6 Bodem

Wet- en regelgeving
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan
Bij het ruimtelijk planproces gaat het allereerst om de vraag of het huidige of toekomstige gebruik van de bodem afgestemd kan worden op de aanwezige bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie.

Omdat in het plangebied geen nieuwe woon- of verblijfsfuncties worden mogelijk gemaakt. Kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik en dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen nader onderzoek hoeft te worden verricht.

4.7 Water

Wet- en regelgeving

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Beleidskaders
In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water). Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht. Daarnaast voert het waterschap beleid ten aanzien van water.

Beoordeling plan
Doordat er geen sprake is van een verhardingstoename is er geen verplichting tot de aanlegvan een retentievoorziening vanuit het waterschap. Op basis van het gemeentelijk beleid moet bij nieuwbouw het af te voeren schoon regenwater van het verhard oppervlak in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater binnen een afstand van 300 meter. Het plangebied voorziet niet in nieuwbouw of een toename van verharding er is dan ook geen sprake van een retentieogave.

4.8 Natuur

Wet- en regelgeving
De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen).

Soortbescherming
In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorie.n Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

- soorten van de Vogelrichtlijn;
- soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen – gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantsoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). In Noord-Brabant wordt het NNN weergegeven middels het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Beoordeling plan
Onderhavig plan maakt alleen een functiewijziging van bedrijf naar grootschalige detailhandel mogelijkbinnen een reeds bestaand gebouw. Om die reden is er op dit moment geen noodzaak tot het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bij toekomstige ontwikkelingen kan het nodig zijn om in het kader van de vergunningverlening een dergelijk onderzoek alsnog uit te voeren, bijvoorbeeld wanneer onbenutte bouwmogelijkheden worden benut. Daarnaast geldt te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Op grond van de Wet natuurbescherming mag een plan niet worden vastgesteld indien het significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied (art. 2.7 Wnb). Aangaande gebiedsbescherming wordt opgemerkt dat het plangebied niet in of in de directe nabijheid van beschermde gebieden is gelegen. Er zal dan ook geen verstoring van deze gebieden optreden ten direct gevolg van het plan. Ten aanzien van verstoring van gebieden aangaande stikstofdepositie geldt dat:

- gelet op de aard van de activiteiten in het huidige en toekomstige plan de stikstofemissie niet zal toenemen;
- het planologisch toegelaten bvo niet toeneemt t.o.v. het feitelijk aanwezig bvo;
- Het verkeer niet toeneemt den gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

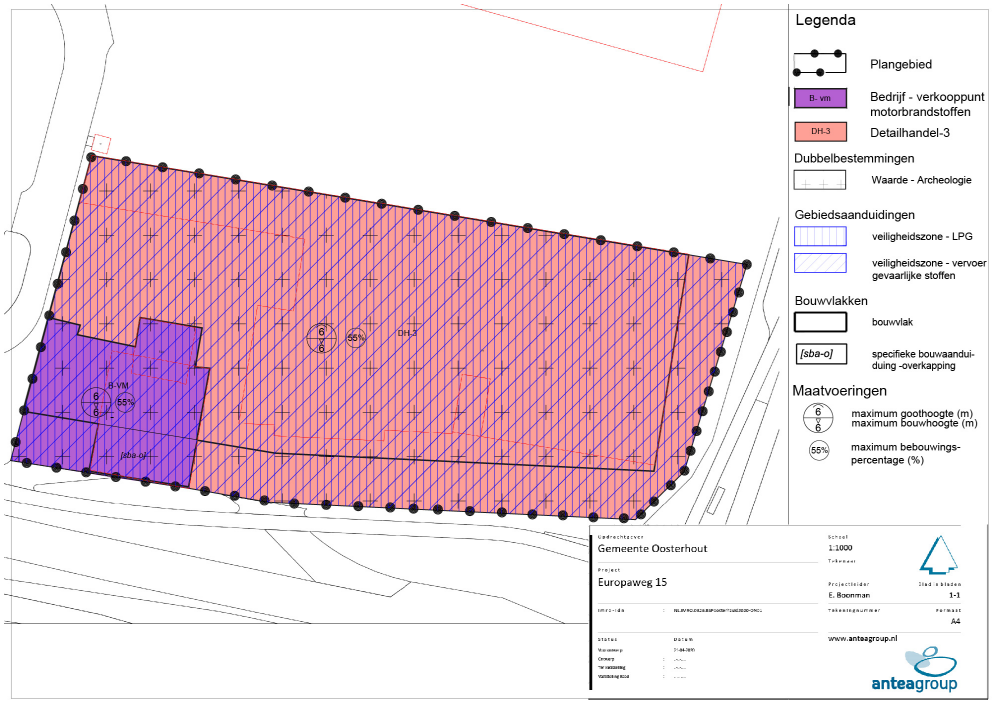
Het plan leidt dan ook niet tot een toename van stikstofdepositie. Significant negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen daarmee dan ook worden uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen' versie 5.1. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Verbeelding



Figuur 5.1 verbeelding bestemmingsplan

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Opzet planregels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van
- werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

5.3.3 Toelichting bestemmingen

Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen

De tot “Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen” bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, ondergeschikte detailhandel van andere goederen, autowasvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor reclamevoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale hoogte en het maximum aantal bouwlagen op de verbeelding aangegeven. Tevens zijn er gebruiksregels opgenomen voor de ondergeschikte detailhandel.

Detailhandel-3

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor grootschalige detailhandel in:

- Auto's en motoren;
- Auto-onderdelen en banden;
- Grootschalige kampper-enrecreatieartikelen (zoals varavans, tenten, campers en boten;
- (Inbouw)keukens;
- Sanitair;
- Woninginrichting (meubels) al dan niet- in ondergeschikte mate - in combinatie met stoffering.

Aan deze grootschalige detailhandel ondergeschikte horeca en aan grootschalige detailhandel ondergeschikte dienstverlening. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en maximale hoogte en het maximum aantal bouwlagen op de verbeelding aangegeven.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m^2, dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Hoofdstuk 6 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden bezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen directe nieuwe bouwmogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wel het op dit moment sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen, is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties:

7.3 Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn --zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan ---' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.