



**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN**  
**“OOSTERHOUT-ZUID 2020 (EUROPAWEG 15)”**

## Inhoudsopgave

1. Aanleiding .....	2
2. Procedure en vooroverleg .....	2
2.1 Inspraak .....	2
2.2 Vaststellingsprocedure .....	2
2.3 Vervolgprocedure .....	2
3. Reacties op ingekomen zienswijzen .....	3
3.1. Inleiding .....	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen .....	3
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt .....	4
3.3.1. Zienswijze nummer 1 .....	4
3.3.2. Zienswijze nummer 2 .....	5
3.3.3. Zienswijze nummer 3 .....	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen .....	6

## Bijlagen

Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

# 1. Aanleiding

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in 2018 het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 vernietigd voor wat betreft het perceel Europaweg 15, voor zover het oostelijke deel van het bestaande bedrijfspand daarop is gelegen. Vanwege de samenhang met het lpg-tankstation is voor –het gehele perceel Europaweg 15/15a is voor het gehele perceel een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, op basis waarvan grootschalige detailhandel mogelijk wordt gemaakt in het pand Europaweg 15. In de regels zijn bepalingen opgenomen vanwege het aspect externe veiligheid, dit vanwege de voornoemde aanwezigheid van het LPG-tankstation ter plaatse.

## 2. Procedure en vooroverleg

### 2.1 Inspraak

Er heeft geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006. Reden hiervan is dat het een herziening van het bestemmingsplan betreft voor slechts één perceel en het een relatief ondergeschikte herziening betreft.

### 2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website [www.oosterhout.nl](http://www.oosterhout.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben 2 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15)” dient dus plaats te vinden voor 22 oktober 2020. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

### 2.3 Vervolprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de gewijzigde

vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## 3. Reacties op ingekomen zienswijzen

### 3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15)" is door 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

**De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.**

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

### 3.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 3 "Lijst indieners zienswijzen". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15)" worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	15-7-2020
2	16-7-2020
3	16-7-2020

### **3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt**

#### **3.3.1. Zienswijze nummer 1**

##### Inhoud zienswijze

1. Er is geen behoefte aan extra ruimte voor grootschalige detailhandel. Ten onrechte is niet onderzocht en tevens niet gemotiveerd of er behoefte is aan detailhandel ter plaatse. Er zijn nog voldoende panden die de vereiste bestemming detailhandel hebben. Uit eigen inzicht en navraag op het bedrijventerrein volgt dat er geen behoefte is aan extra detailhandel. Er zijn nog meer dan voldoende panden die wel de vereiste bestemming Detailhandel hebben. In het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat op het lage deel van het gebouw een extra verdieping kan worden aangebracht. De maximale bouwhoogte ter plaatse moet worden verlaagd, zodat dit niet meer mogelijk is. Het toekennen van een bestemming voor grootschalige detailhandel is niet mogelijk, omdat de minimale oppervlakte aan detailhandel 1.000 m<sup>2</sup> bvo (bruto-vloeroppervlak) dient te zijn. Aan deze minimale oppervlakte-eis is niet voldaan. Er is dus sprake van strijdigheid met de gemeentelijke detailhandelsvisie.
2. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is geen rekening gehouden met personen die van het tankstation zelf en de nabijgelegen parkeerterreinen van de Praxis, Boerenbond en de woonboulevard gebruik maken. Miskend wordt dat de veiligheidszone groter is dan het gebied van de nieuwe bestemming en de personendichtheid neemt toe. In de planregels is vastgelegd dat de personendichtheid niet meer mag bedragen dan één persoon per 100 m<sup>2</sup> bvo. Deze planregel is in strijd met de rechtszekerheid en totaal niet te handhaven. Het LPG-tankstation moet daarom worden gesaneerd.
3. De locatie is direct gelegen naast een tankstation. Ruimtelijk gezien is dit ongewenst. Qua ruimtelijke uitstraling zouden alleen detailhandel in auto's en motoren passend zijn. Het terrein kan alleen worden verlaten via het tankstation. Er is geen sprake van een eigen in- en uitrit, hetgeen leidt tot onveilige situaties. Bezoekers van de hier te vestigen winkels zullen niet bedacht zijn op tankende auto's die van dezelfde in- en uitrit gebruik maken. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van veiligheid en de goede ruimtelijke ordening.
4. Er is sprake van te weinig parkeerplaatsen voor de bezoekers van de winkels en de werknemers.

##### Reactie zienswijze

1. Gesteld wordt o.a. dat er geen behoefte zou zijn aan winkels voor grootschalige detailhandel. Niet duidelijk is waarop deze stelling is gebaseerd. Voor woonboulevard De Meerstoel geldt een bestemming, op grond waarvan grootschalige detailhandel is toegestaan. Deze woonboulevard telt ongeveer 14 winkels, waarbij momenteel geen sprake is van leegstand. Daarnaast zijn hier een vestiging van de Boerenbond en Praxis aanwezig. De enige andere locaties waar louter grootschalige detailhandel is toegestaan, betreffen een pand aan de Esdoornlaan (waar voorheen de winkel van Praxis gevestigd) was en het perceel Beneluxweg 3. In beide panden zijn momenteel meubelzaken gevestigd. Er zijn geen andere percelen in de bebouwde kom van Oosterhout met een bestemming op grond waarvan grootschalige detailhandel mogelijk is. Zoals gezegd is er geen sprake van leegstand in panden die deze bestemming wel hebben, zodat de stelling dat er nog voldoende panden zijn die de vereiste bestemming voor grootschalige detailhandel hebben, niet kan worden gevolgd. Het is in ieder geval niet zo, dat deze panden leeg staan. Ten aanzien van de opmerking dat er op het lage deel nog een verdieping kan worden aangebracht, wordt opgemerkt dat deze situatie zich inderdaad kan voordoen. In het huidige plan is dat echter ook al mogelijk. Beweerd wordt dat er strijdigheid zou bestaan met het gemeentelijk detailhandelsbeleid, omdat de minimale oppervlakte aan detailhandel 1.000 m<sup>2</sup> bvo dient te zijn. Net zoals dat is geregeld in het bestemmingplan dat geldt

voor woonboulevard De Meerstoel is dat geregeld in het voorliggende bestemmingsplan. In artikel 1 (Begrippen) is onder 1.22 namelijk o.a. bepaald dat onder "detailhandel grootschalig" wordt verstaan detailhandel op een bedrijfsvloeroppervlak met een minimale afmeting van 1.000 m<sup>2</sup>. Tot slot wordt voldaan aan het bepaalde in de in 2017 vastgestelde Detailhandelsvisie Oosterhout. Hierin wordt onder meer gesteld 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 perceel Europaweg 15 sluit direct aan op de Meerstoel, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. Met het plan mag het groepsrisico niet toenemen. Dat is niet het geval indien de personendichtheid niet toeneemt. Daarvoor moet de huidige planologische situatie worden vergeleken met de toekomstige situatie. De bestemming voor het tankstation blijft ongewijzigd een bedrijfsbestemming. Met de wijziging van de bedrijfsbestemming op het resterende deel van het perceel naar de bestemming Detailhandel-3 is in de Regels geborgd dat de personendichtheid niet groter mag zijn dan één persoon per 100 m<sup>2</sup> bvo, eenzelfde personendichtheid zoals deze geldt voor een bedrijfsbestemming. Derhalve neemt de personendichtheid niet toe. Ten aanzien van deze planregel kan handhavend worden opgetreden, omdat het aantal personen in het pand met de bestemming Detailhandel-3 eenvoudig kan worden vastgesteld. Daarbij zijn er meer mogelijkheden dan het opleggen van een dwangsom. Voor wat betreft de opmerking over de sanering van het lpg-tankstation is het inderdaad zo dat het veiligheidsniveau zou verbeteren binnen en buiten het plangebied. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld is de eigenaar van de gronden van het lpg-tankstation niet de exploitant en ook niet de eigenaar van de tankinstallaties. Het ligt niet in de macht van de gemeente om het tankstation te saneren. Dat is ook niet zonder meer het geval voor de eigenaar. Met de in het bestemmingsplan opgenomen maximale personendichtheid wordt in het kader van externe veiligheid rekening gehouden met de aanwezigheid van het lpg-tankstation. Tot slot wordt de bestemming van het tankstation niet gewijzigd en zijn de genoemde parkeerplaatsen bij de Praxis, Boerenbond en woonboulevard gelegen buiten het plangebied. Voor de beoordeling van een mogelijke verandering van de personendichtheid zijn deze dus niet van belang.
3. Voorheen waren in de bedrijfspanden op het perceel Europaweg 15 een autogarage en showrooms voor auto's gevestigd. Ook toen was er sprake van één in- en uitrit voor zowel de bezoekers van de garage en de showrooms als voor auto's die gingen tanken. Dit heeft nooit geleid tot onveilige situaties of ongelukken. Ook in de toekomst zullen hier geen problemen gaan optreden, nu het aantal bezoekers voor het perceel Europaweg 15 niet zal toenemen. Aan de nu reeds bestaande situatie wat betreft bereikbaarheid verandert dan ook niets.
4. Uit het voorgaande blijkt dat er maximaal 34 personen in het pand mogen verblijven. Rond het pand Europaweg 15 zijn 34 parkeerplaatsen aanwezig. Zelfs als elk persoon afzonderlijk met de auto de locatie bezoekt, is er dus sprake van voldoende parkeergelegenheid.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

## **3.3.2. Zienswijze nummer 2**

### Inhoud zienswijze

1. Geconstateerd wordt dat enerzijds wordt gesproken over het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15) en anderzijds over het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, 1<sup>e</sup> herziening (Europaweg 15).
2. De gronden met de bestemming Detailhandel-3 zijn bestemd voor detailhandel grootschalig in auto's en motoren, auto-onderdelen en banden, grootschalige

kampeer- en recreatieartikelen (zoals caravans, tenten, campers en boten), (inbouw)keukens, sanitair, woninginrichting (meubels) al dan niet –in ondergeschikte mate- in combinatie met stoffering. Het is de wens dat ook winkels uit andere dan de hier genoemde branches zich hier kunnen vestigen. Daarom wordt verzocht om in artikel 4.1, sub a van de regels achter de woorden ‘detailhandel grootschalig’ toe te voegen: ‘onder andere’.

#### Reactie zienswijze

1. Dit is een terechte opmerking, er is abusievelijk gesproken over verschillende benamingen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan als volgt betiteld: bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15).
2. Wat betreft branchering is er op grond van de Detailhandelsvisie Oosterhout 2017 op de locatie Europaweg 15 slechts ruimte voor grootschalige detailhandel in de traditionele PDV-branches. In deze beleidsnota is specifiek omschreven welke vormen van grootschalige detailhandel zijn toegestaan nabij de Meerstoel. Alle andere vormen van detailhandel zijn hier uitgesloten, onder meer vanwege het feit dat deze ook in andere panden met de bestemming Detailhandel kunnen worden gevestigd en hier sprake is van grote leegstand.

#### Conclusie

Onderdeel 1 van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

### **3.3.3. Zienswijze nummer 3**

#### Inhoud zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording, waaruit blijkt dat deze ontwikkeling is afgestemd in de regio zoals bedoeld in artikel 5.16 e.v. van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Verwezen wordt naar het regionaal afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen 2017 West-Brabant.

#### Reactie zienswijze

Inderdaad is in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan niets vermeld over de afstemming met de regio als bedoeld in artikel 5.16 e.v. van de IOV. Ook is geen verwijzing opgenomen naar het regionaal afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen 2017 West-Brabant. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### Gegrontheid

De zienswijze is gegrond.

## **4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen**

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15)”:

- De benaming van het bestemmingsplan zal als volgt luiden: bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2020 (Europaweg 15). Tevens zal de IMRO-codering worden aangepast.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zal een tekst worden opgenomen over de afstemming met de regio als bedoeld in artikel 5.16 e.v. van de IOV.