



Welkom!

Informatiemiddag

16.00 uur: Inloop met koffie en thee

16.15 uur: Woord van welkom door Frank Egelmeers

16.20 uur: Presentatie Karin Vissers

16.40 uur: Presentatie Michiel van Strien

17.00 uur: Gelegenheid tot stellen van vragen

17.30 uur: Einde informatiemiddag

Informatieavond

19.00 uur: Inloop met koffie en thee

19.15 uur: Woord van welkom door Frank Egelmeers

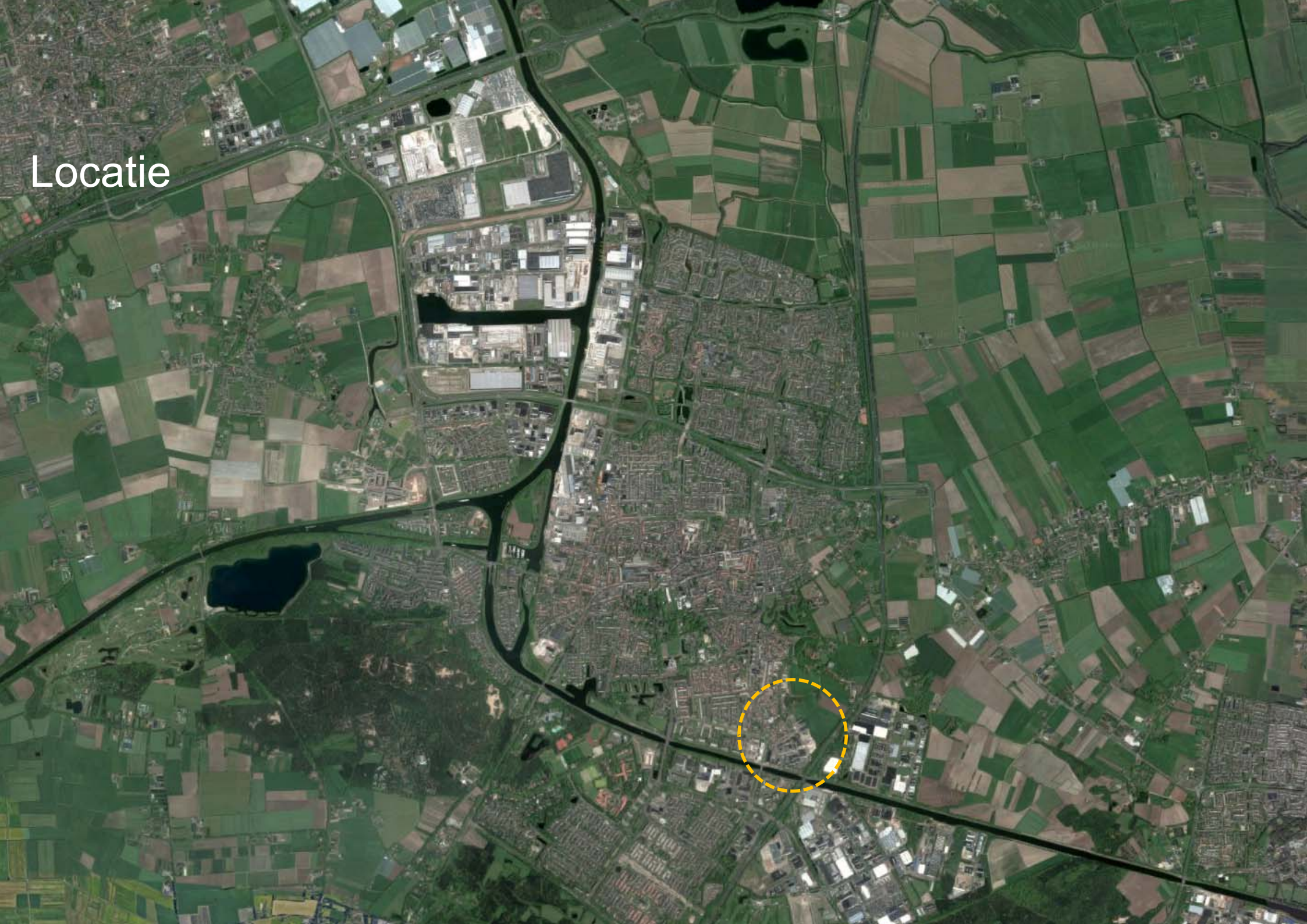
19.20 uur: Presentatie Karin Vissers

19.40 uur: Presentatie Michiel van Strien

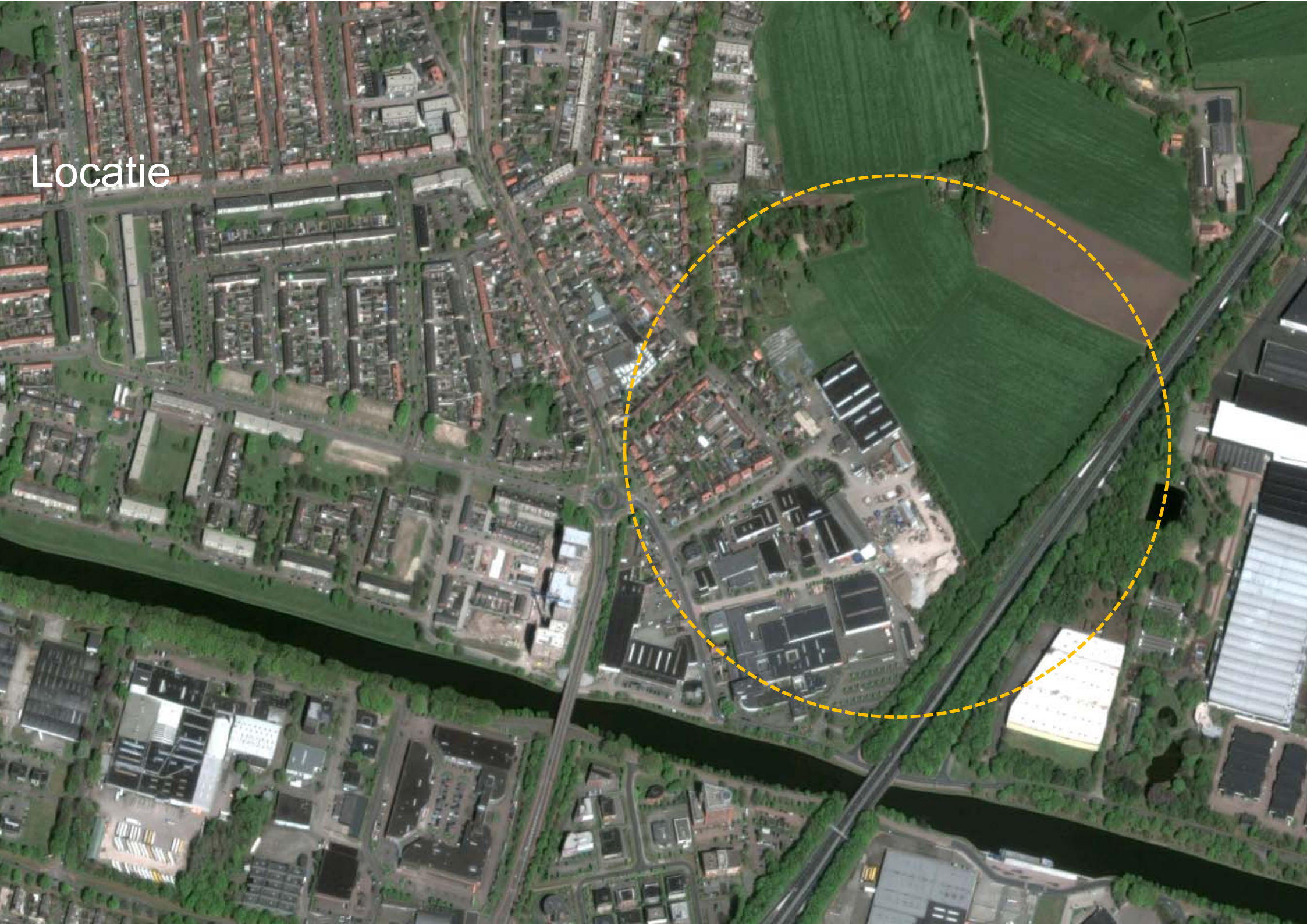
20.00 uur: Gelegenheid tot stellen van vragen

20.30 uur: Einde informatieavond

Locatie



Locatie



Omgeving

Bebouwing



Locatie

Bebouwing en opslag



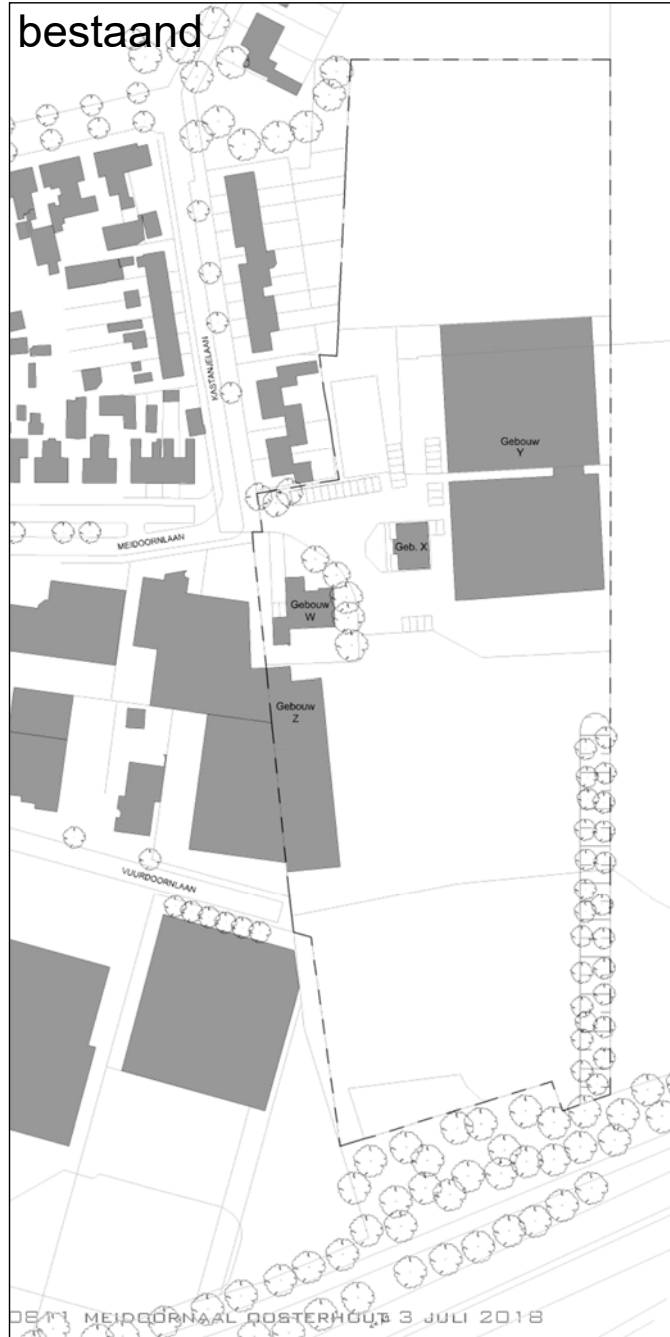
Omgeving

Groene omgeving



Fasering

bestaand



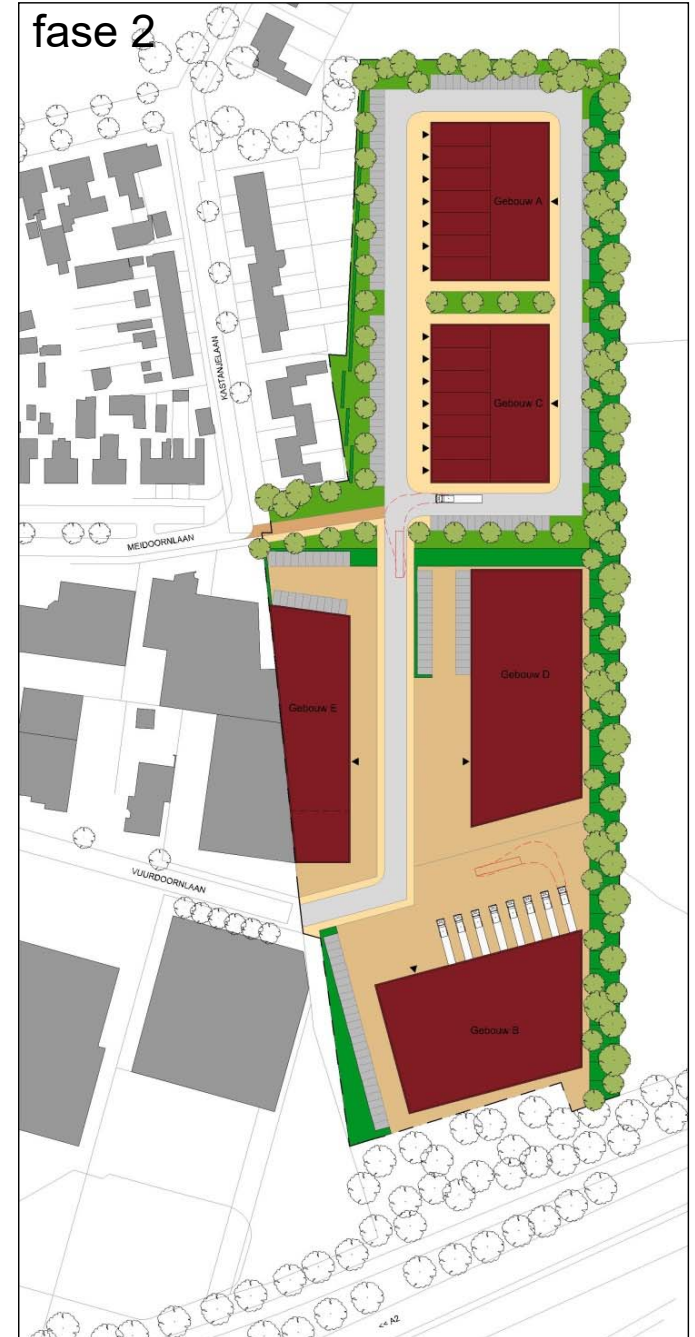
DEB1 MEIDORPDLAAN OOSTERHOUT 3 JULI 2018

VISSERS & ROELANDS - AGEL ADVISEURS

fase 1

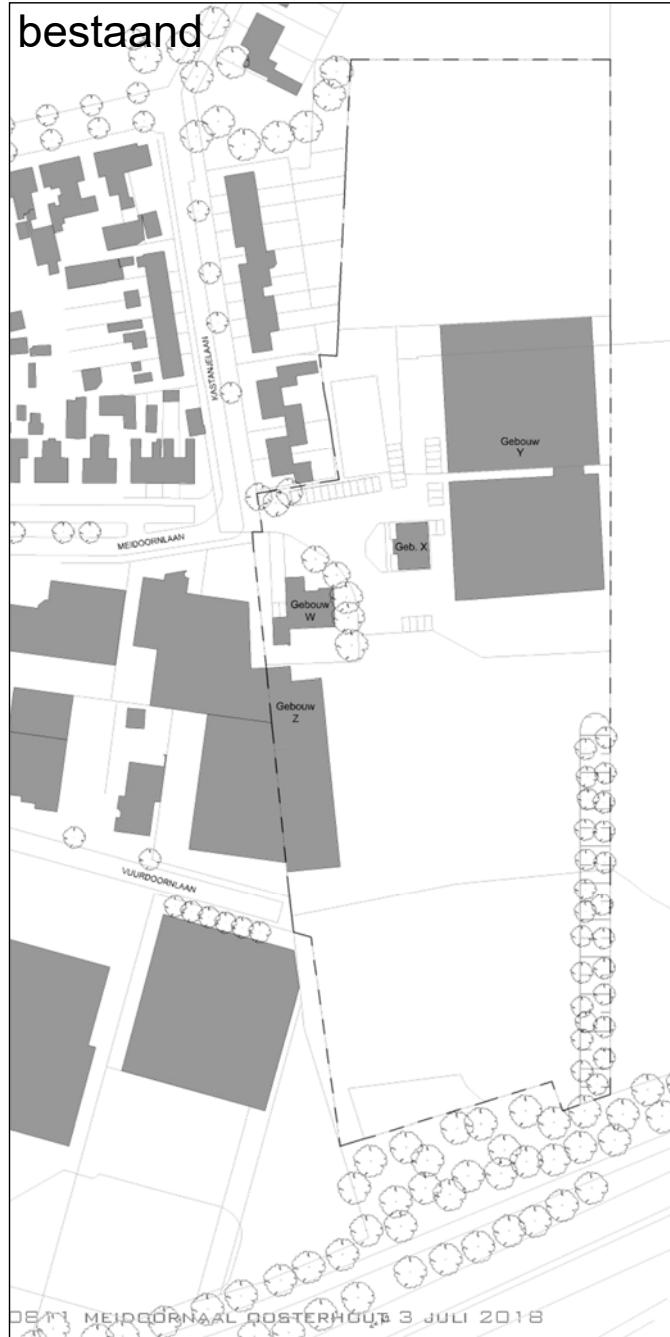


fase 2

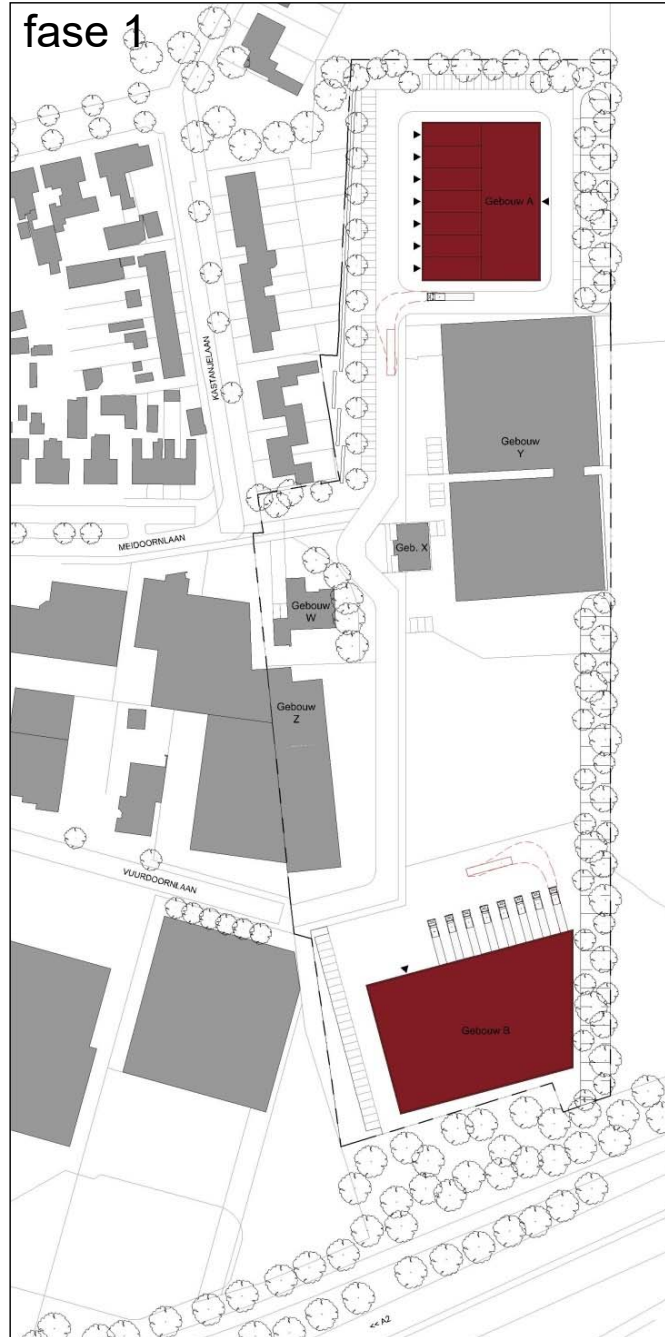


Bebouwing

bestaand



fase 1



fase 2



Beeldkwaliteit

Referentiebeeld bedrijfsgebouw



Referentiebeeld natuurlijke gevelbekleding



Referentiebeeld bedrijfsverzamelgebouw

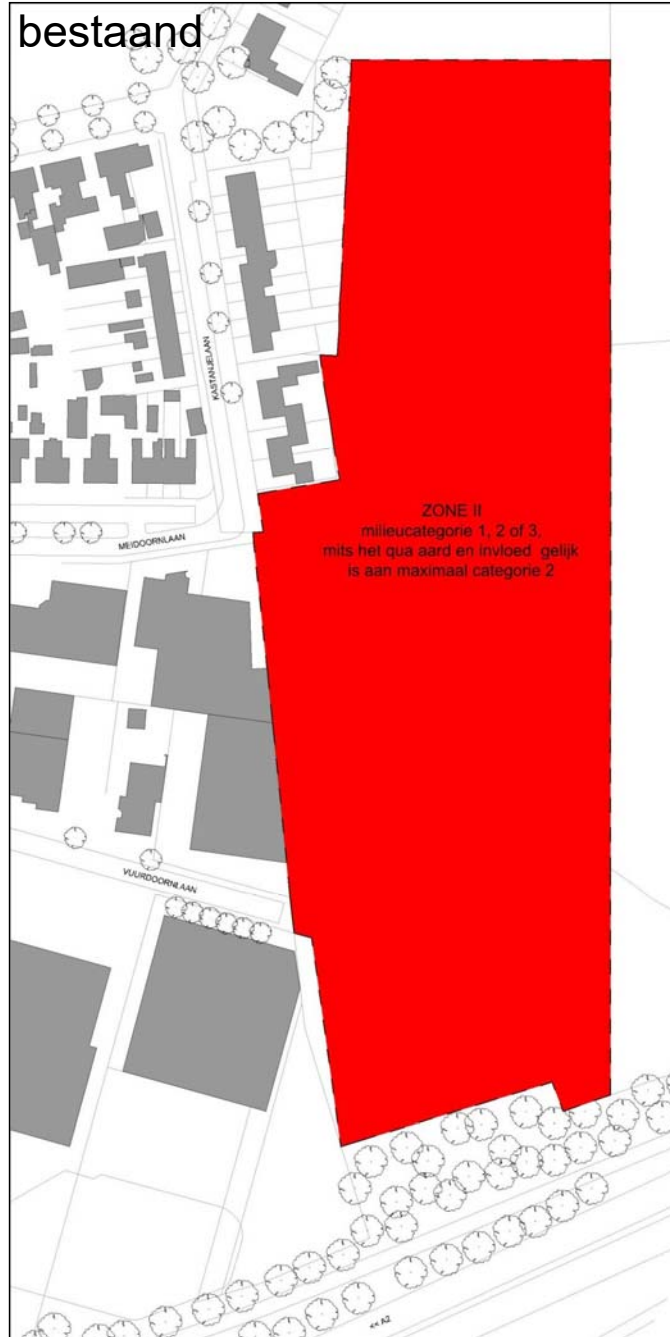


Referentiebeeld begroeide gevel

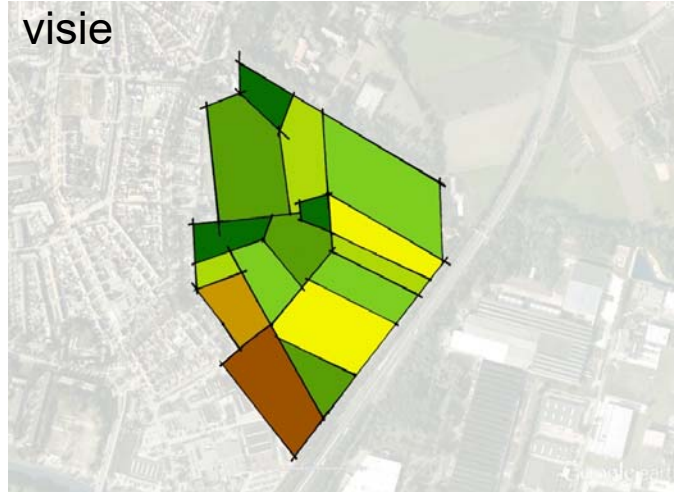


Zonering

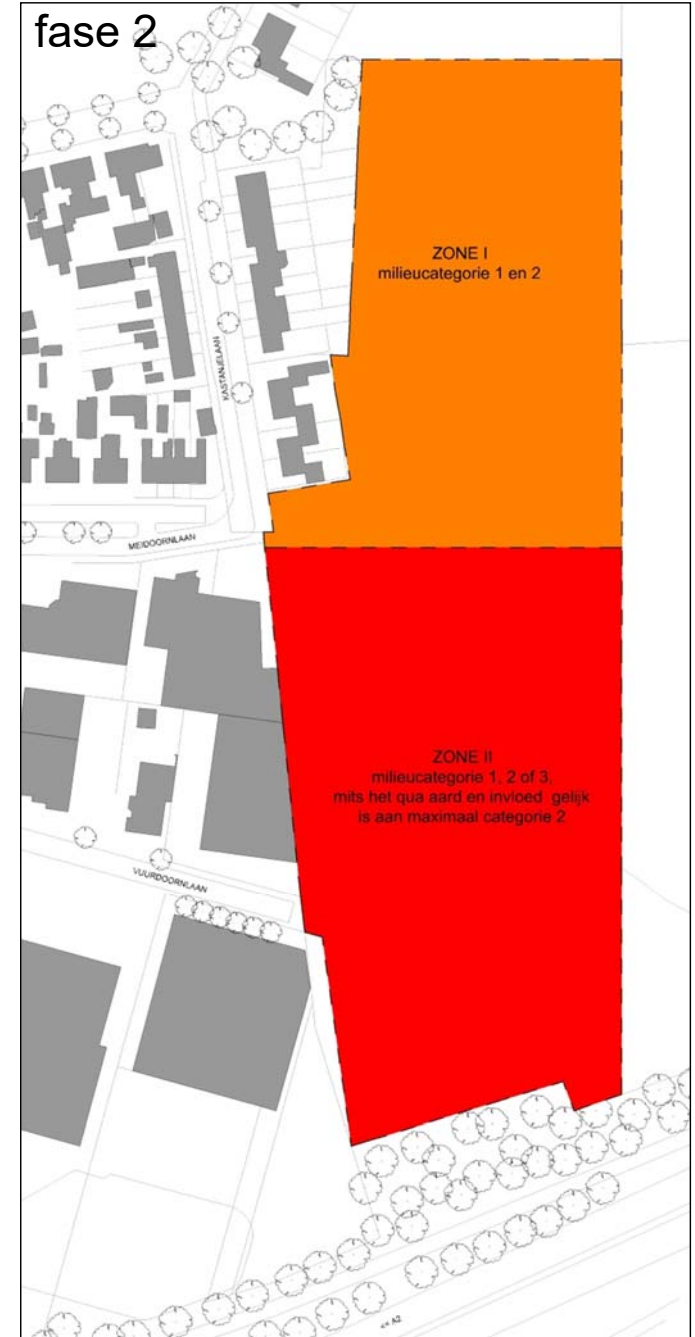
bestaand



visie



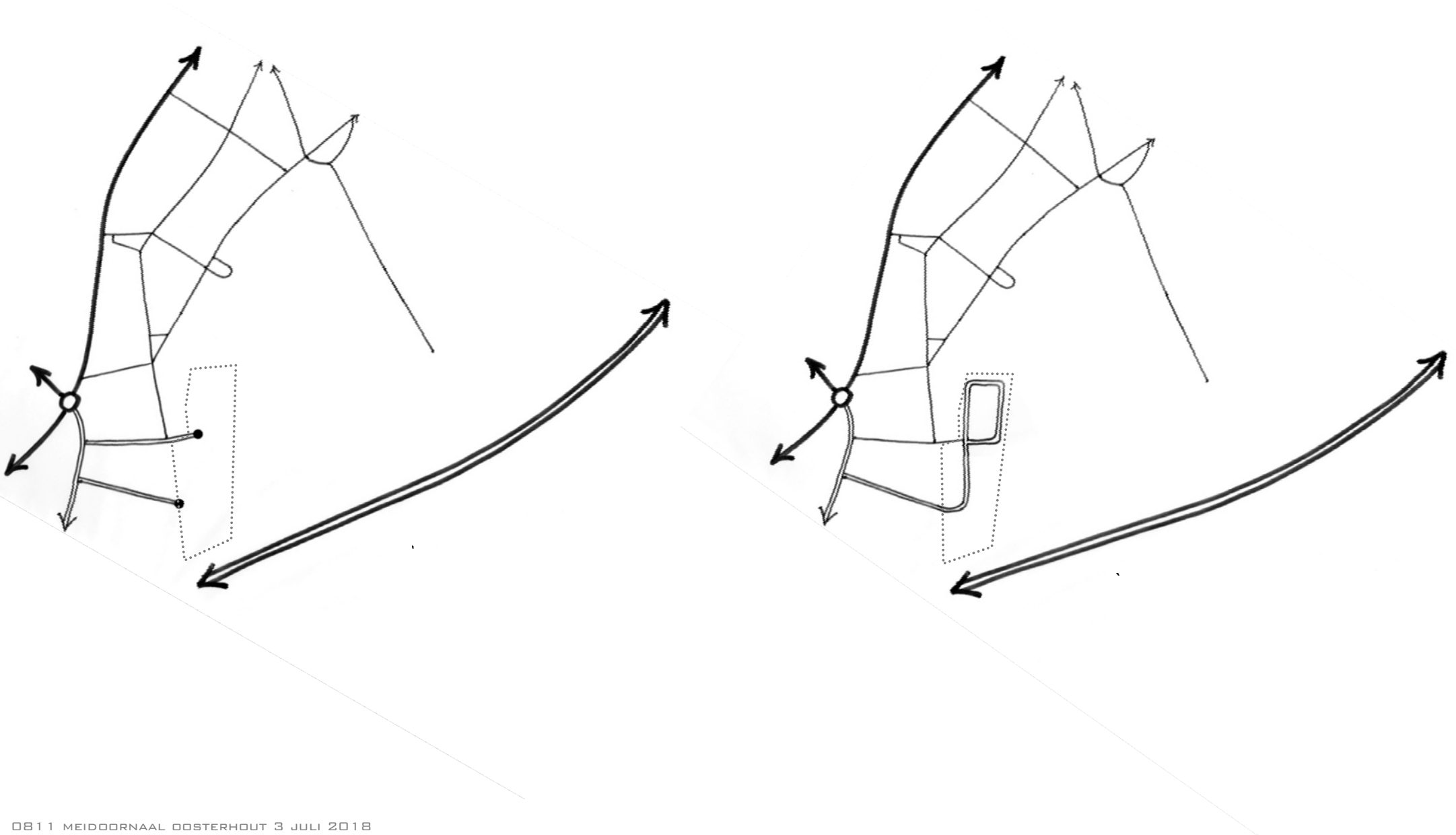
fase 2



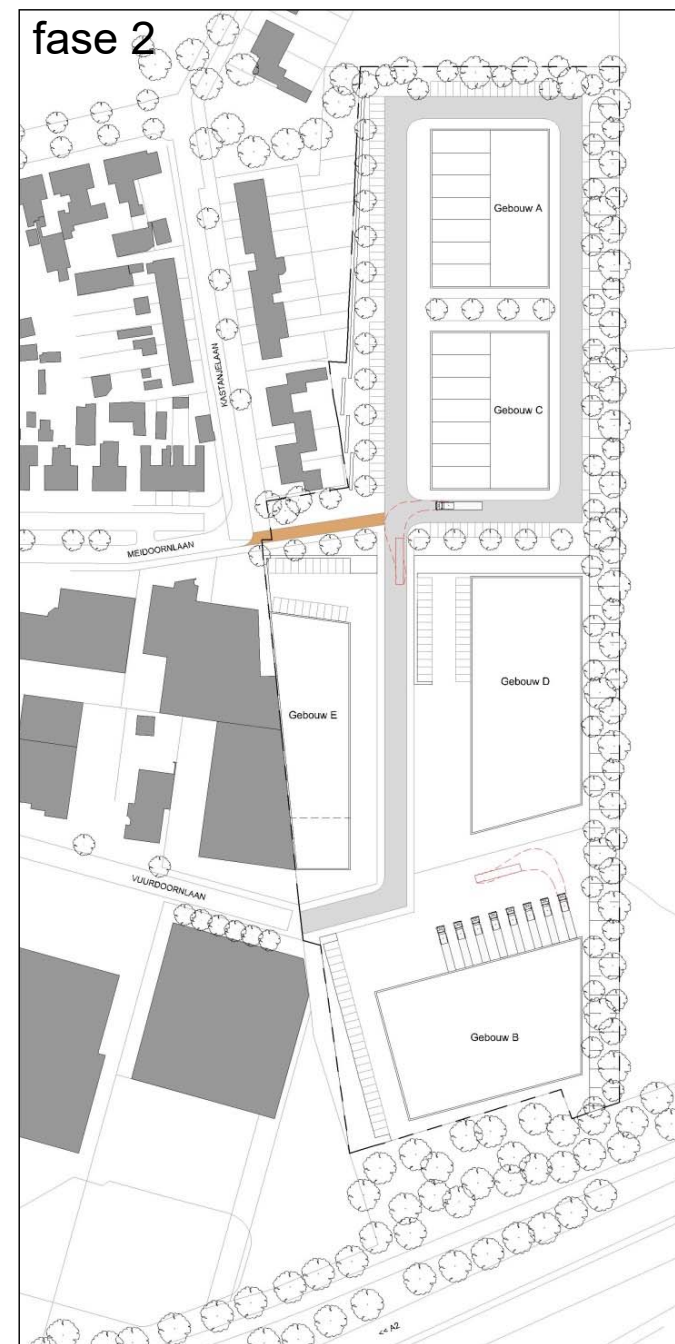
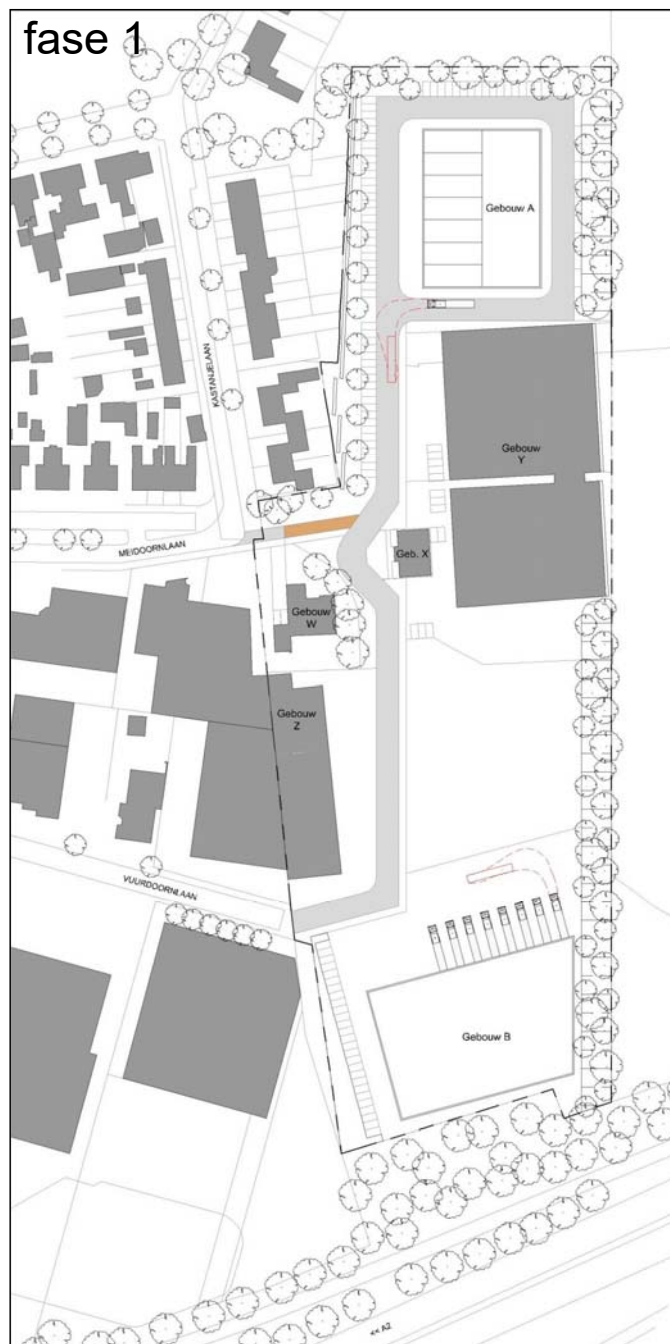
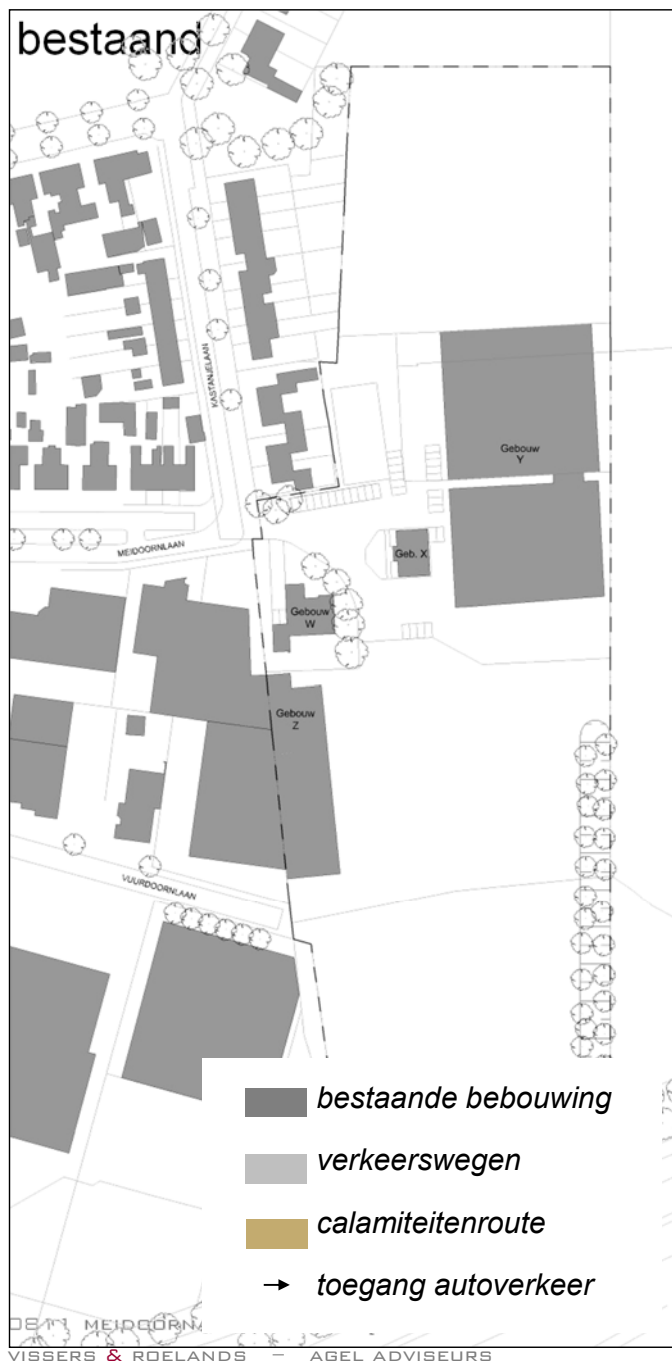
Wegenstructuur principe

bestaand

fase 1 / 2



Wegenstructuur



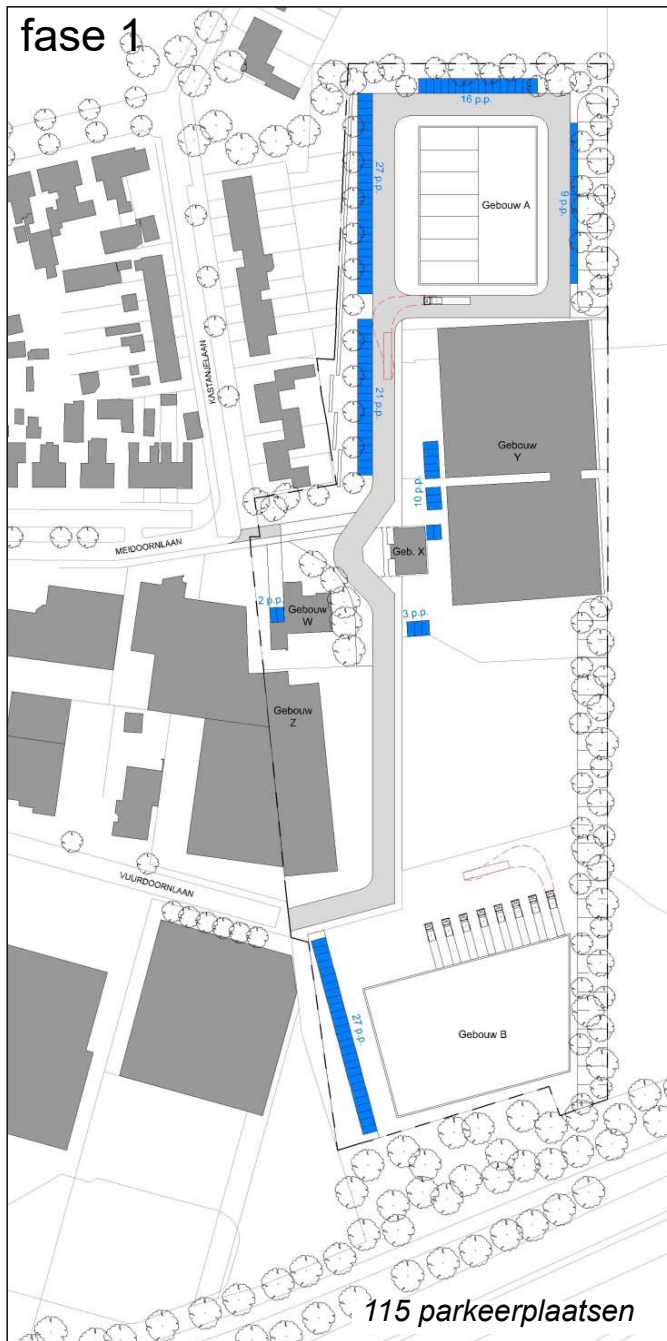
Verkeer en parkeren

bestaand

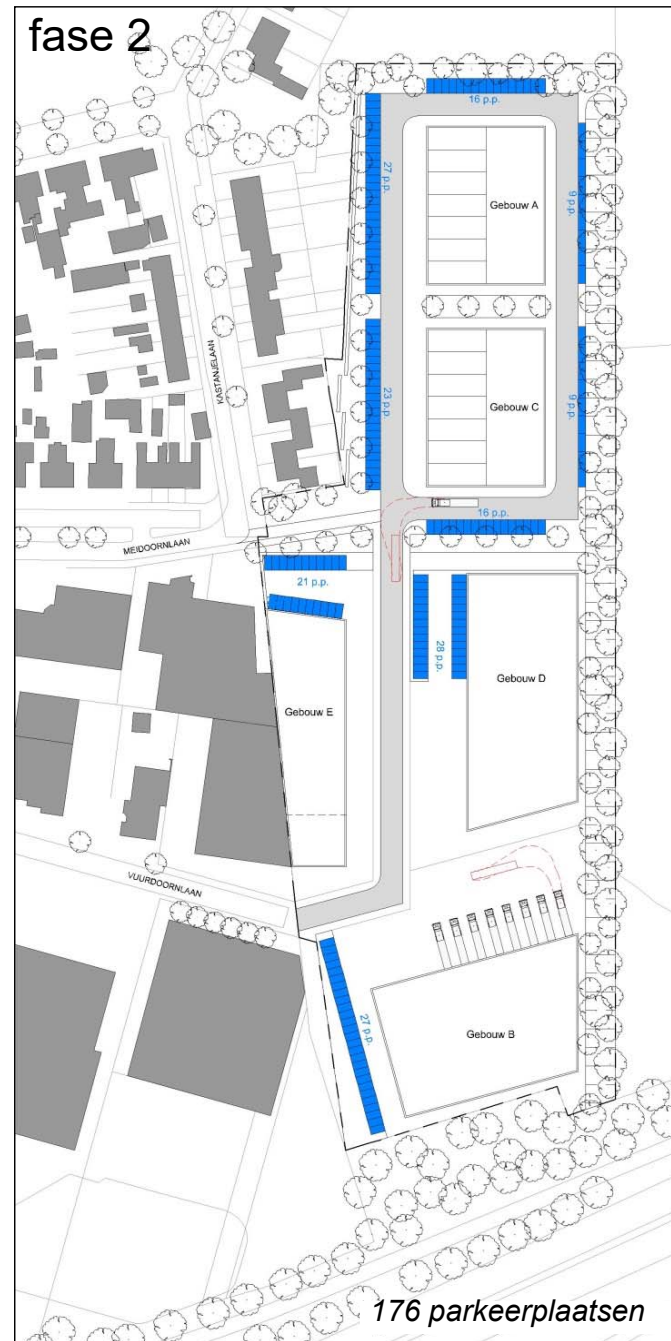


DEB1 MEIDOOENLAAN OOSTERH
VISSERS & ROELANDS - AGEL ADVISEURS

fase 1



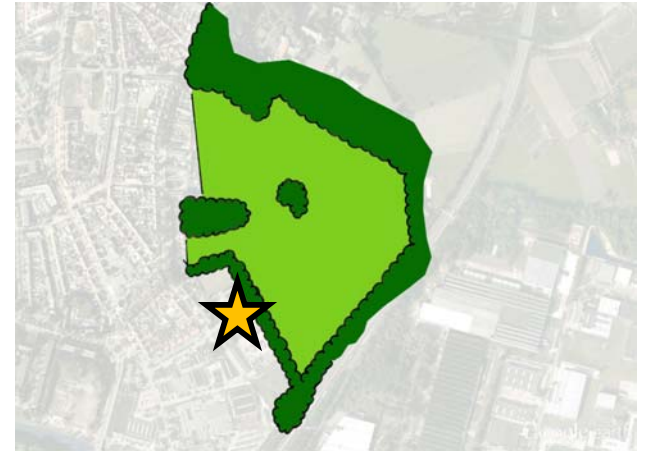
fase 2



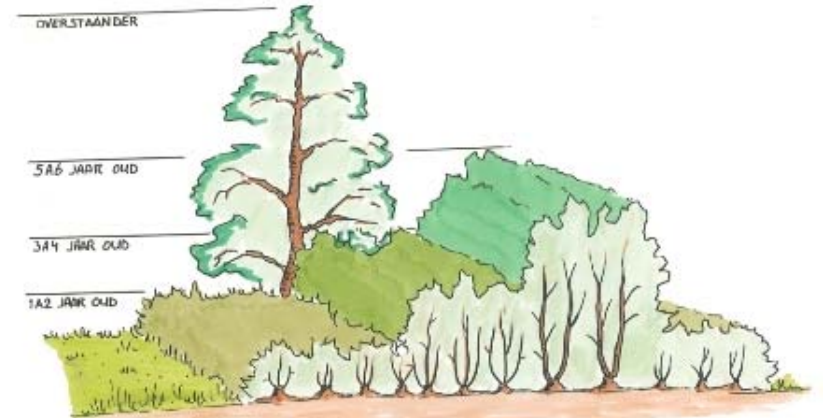
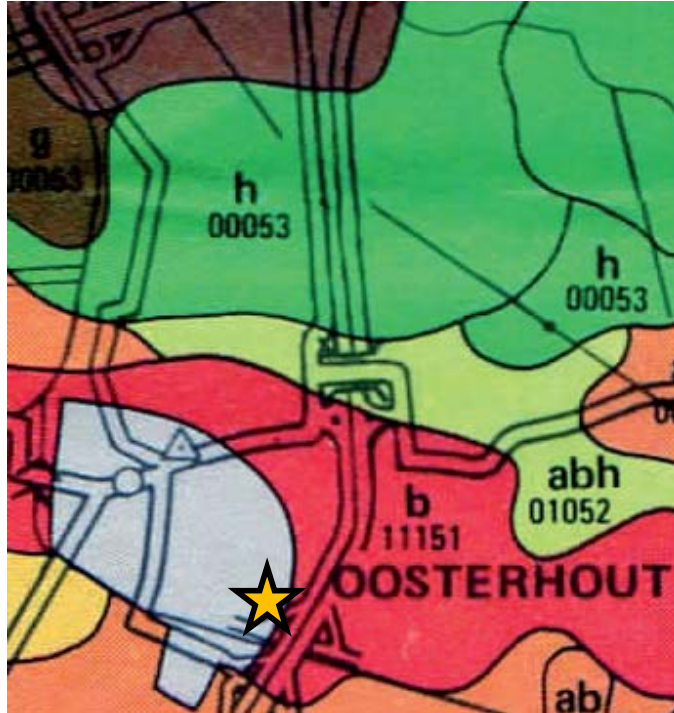
Groenstructuur



Zicht vanuit Heilige Driehoek



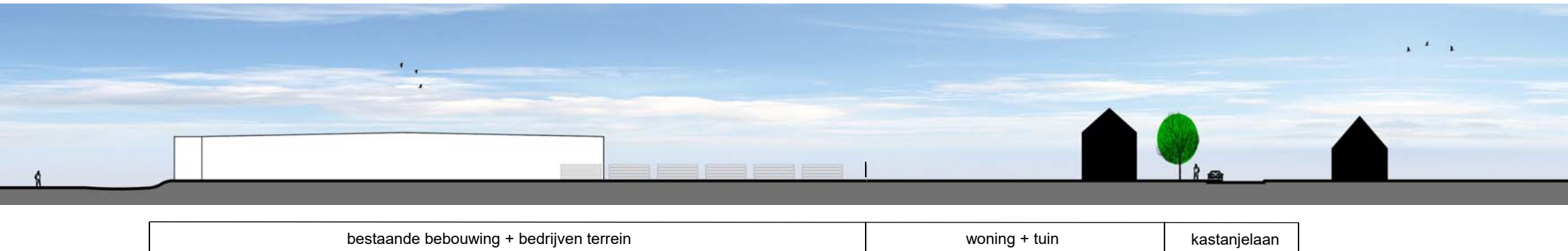
Groen ontwerp en beheer



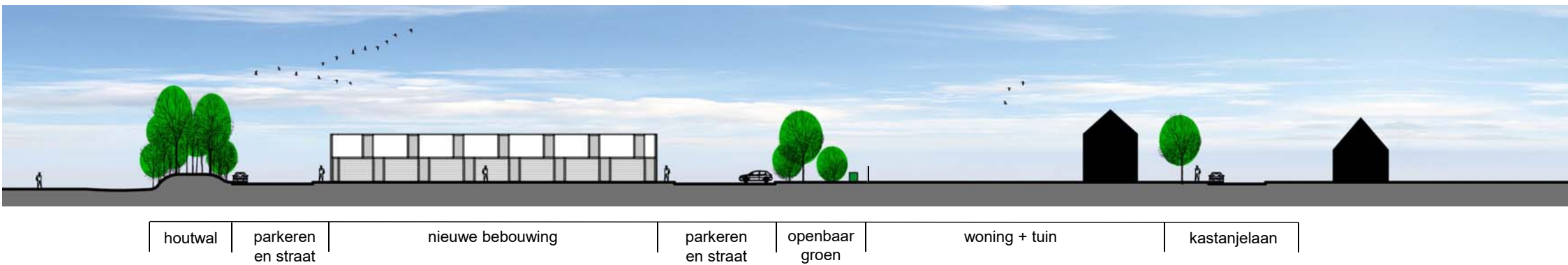
f	Essen-lepenbos <i>Fraxino-Ulmetum</i>
h	Vochtige Elzen-Essenbossen <i>Circaeo-Alnion</i>
abh	Complex <i>Complex</i>
b	Beuken-Eikenbos <i>Fago-Quercetum</i>



Dwarsdoorsnede



bestaande situatie

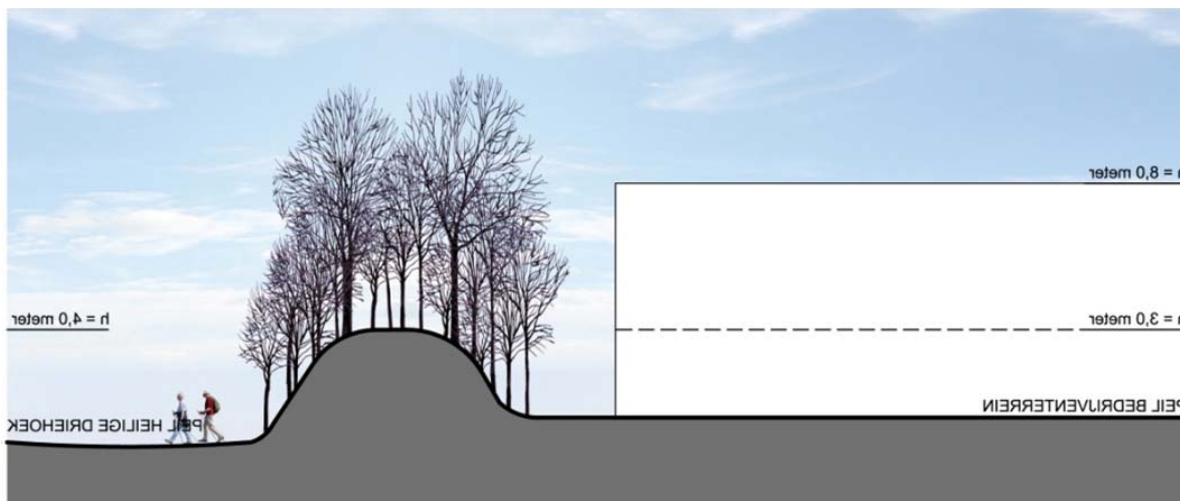


nieuwe situatie

Dwarsdoorsnede



Doorsnede houtwal tpv bouwblok A



Doorsnede houtwal tpv bouwblok B

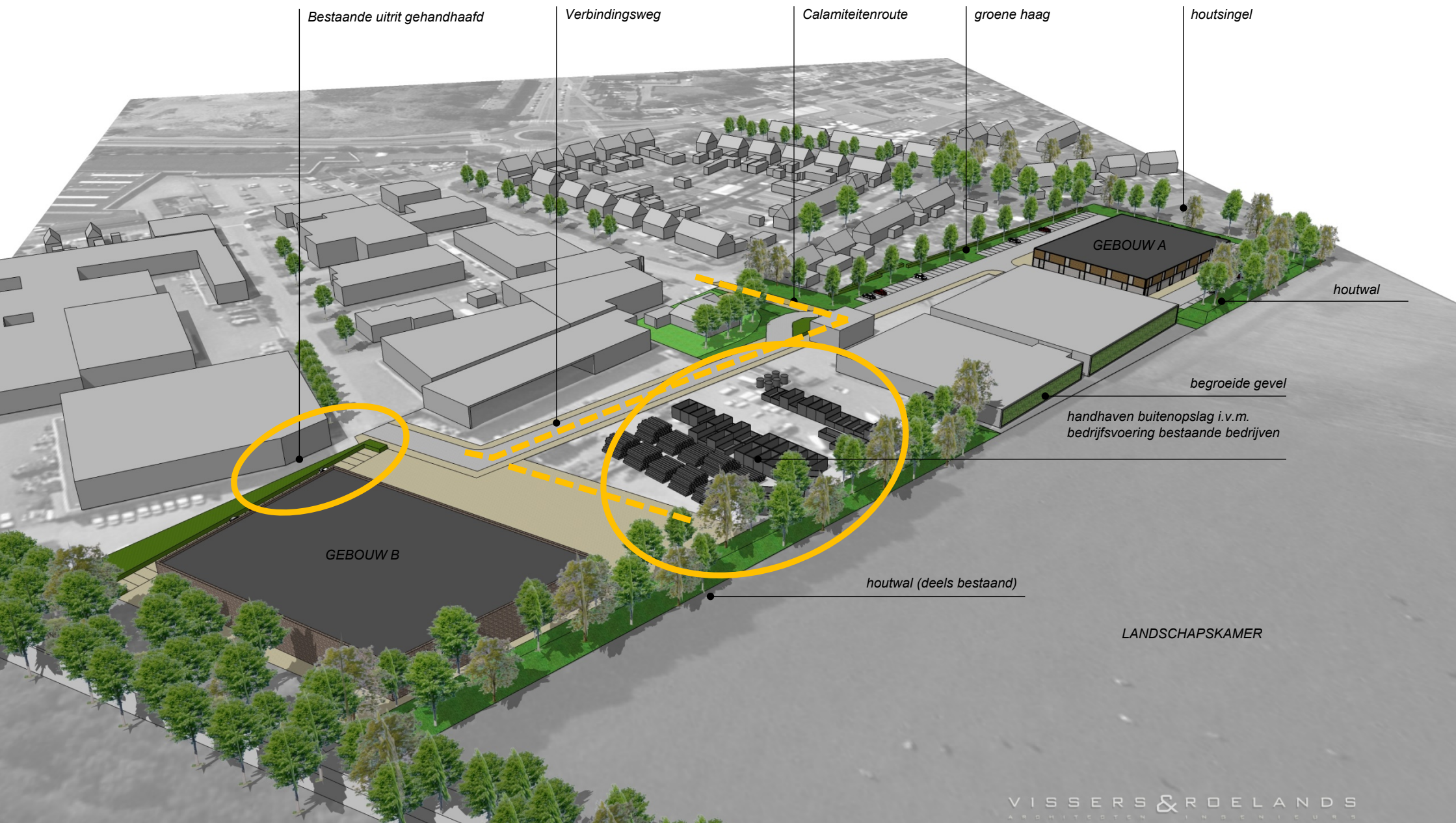
Situatie bestaand



Situatie fase 1



Situatie fase 1 – wijziging tov principebesluit 2013



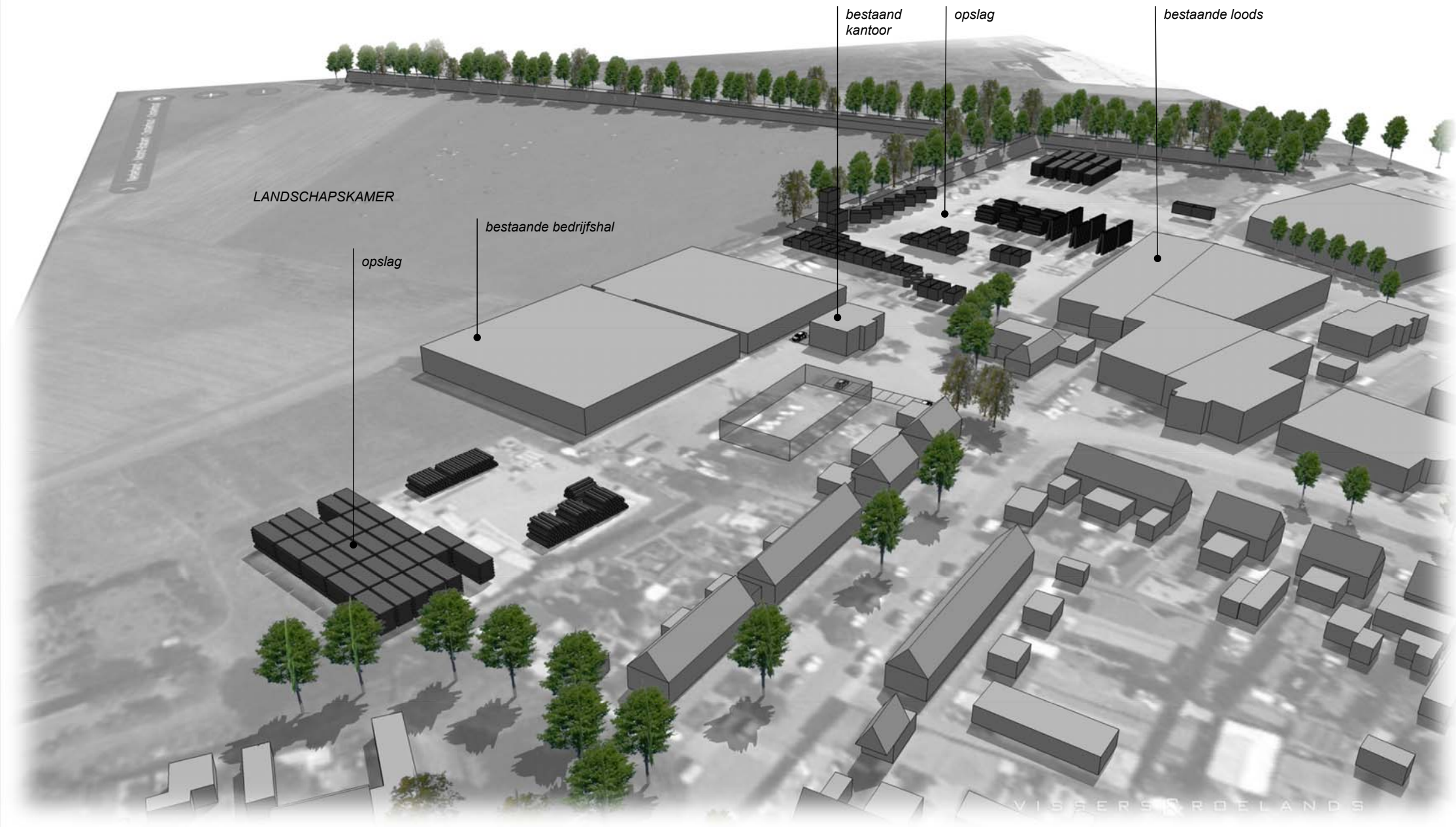
Situatie fase 2



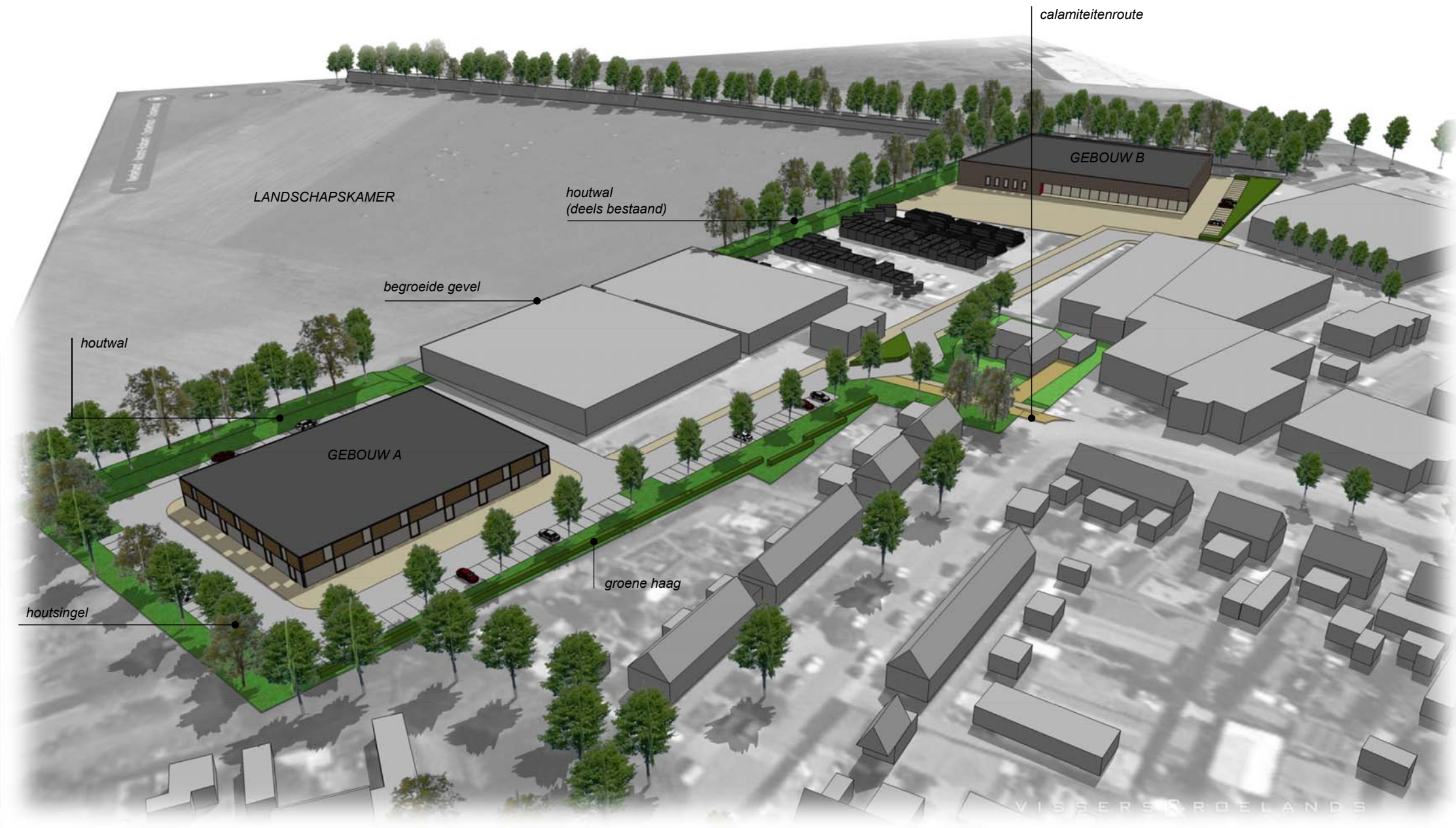
Situatie fase 2– wijziging tov principebesluit 2013



Situatie bestaand



Situatie fase 1



Situatie fase 2



Impressie



Bestemmingsplan 'Leijsenakkers, herziening 4 (Meidoornlaan 50)'

Agenda:

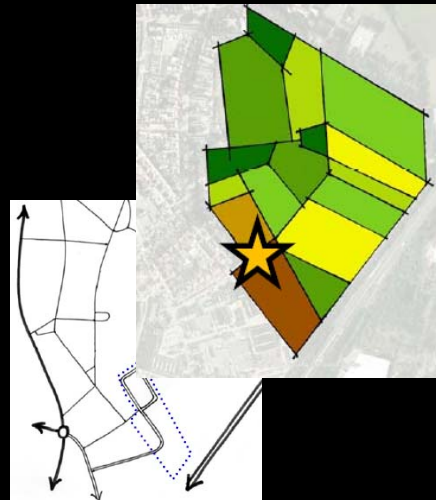
1. Van ontwerp naar juridisch kader
2. Inhoud van het bestemmingsplan
3. Wat hebben we in het nieuwe bestemmingplan vastgelegd
4. Procedure
5. vragen

1 - Van ontwerp naar juridisch kader

Ontwerp

Beeldkwaliteitsplan (wettelijk)

Bestemmingsplan (juridisch toetsingskader omgevingsvergunningen)



Slide 31

DvD(O1 welstand is alleen van toepassing op gebied met status beschermd stadsgezicht. Dus BKP niet koppelen aan welstand, maar aan bouwregels.

Dennis van Dongen (Gemeente Oosterhout), 6/27/2018

2 - Inhoud bestemmingsplan

Algemene werking bestemmingsplan

- **Toelichting**
(beschrijving en toetsing plan)
- **Regels**
(juridisch kader, beschrijft toegestane gebruik en bebouwing)
- **Verbeelding**
(juridisch kader, plaatsbepaling)

Inhoudsopgave

Regels	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Beziggen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Bodest
Artikel 4	Open
Artikel 5	Waarde - Archeologische
Artikel 6	Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 7	AVS-dubbeltregel
Artikel 8	Algemene bouwregels
Artikel 9	Algemene gebruikregels
Artikel 10	Algemene aansluitingsregels
Artikel 11	Algemene afsluitingsregels
Artikel 12	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 13	Overgangrecht
Artikel 14	Schotel
Bijlagen	
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Beeldkwaliteits- en beheersplan
Bijlage 3	Staat van bedrijfscatellen

INHOUD		blz.
1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.2	Het plangebied	8
2.3	Verkeer en parkeren	9
2.4	Cultuurhistorie	10
2.5	Landschap	12
3	BELEID	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014	15
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	17
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie	25
3.3.2	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	27
3.3.3	Welstandsnota	27
3.3.4	Agenda Economie 2011 - 2015 Oosterhout	28
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	29
4.1	Verkeer en parkeren	29
4.1.1	Verkeer	29
4.1.2	Parkeren	31
4.2	Wet geluidhinder	32
4.3	Bodem	33
4.4	Archeologie	34
4.4.1	Erfgoedkaart Oosterhout	34
4.5	Luchtvaart	35
4.6	Water	36
4.7	Flora en fauna	38
4.8	Externe veiligheid	41
4.8.1	Verantwoording groepsrisico	43
4.9	Bedrijfsvoorzieningen	47
4.10	MER-beoordeling	50
4.11	Kabels en leidingen	50



3 - Wat hebben we in het nieuwe bestemmingplan vastgelegd

Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen



Bedrijf

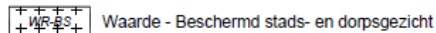


Groen

Dubbelbestemmingen

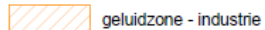


Waarde - Archeologie

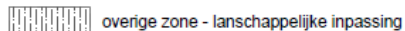


Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

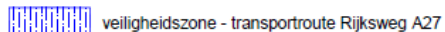
Gebiedsaanduidingen



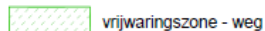
geluidzone - industrie



overige zone - landschappelijke inpassing



veiligheidszone - transportroute Rijksweg A27



vrijwaringszone - weg

Functieaanduidingen



bedrijf van categorie 2



bedrijf van categorie 3.1



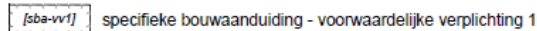
opslag

Bouwvlakken

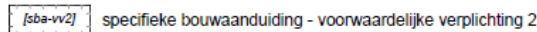


bouwvlak

Bouwaanduidingen

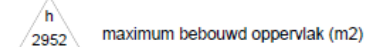


specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1

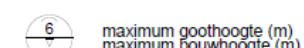


specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2

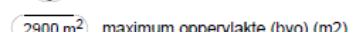
Maatvoeringen



maximum bebouwd oppervlak (m²)



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)



maximum oppervlakte (bvo) (m²)



 Plangrens

Enkelbestimmungen

B Bedrijf

G Groen

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - landschappelijke inpassing

Functieaanduidingen

(b=2) bedrijf van categorie 2

(b=3.1) bedrijf van categorie 3.1

(op) opslag

Bouwvlakken

☐ bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-vv1] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1

[sba-vv2] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2

Maatvoeringen

 maximum bebouwd oppervlak (m2)

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

2900 m² maximum oppervlakte (bvo) (m2)



Fasering & kwaliteit geborgd in het bestemmingsplan

Voorwaardelijke verplichtingen

- ☐ Realisatie verkeersstructuur voor aanvang bouwactiviteiten;
- ☐ Realisatie landschappelijke inpassing (per fase) binnen één jaar na verlening bouwvergunning;
- ☐ Beperking buitenopslag Vissers Sloopwerken als voorwaarde voor vergunningverlening:
 - Fase 1: tot max 5000 m² en 3 meter hoog ter plaatse van aanduiding;
 - fase 2: geheel gesaneerd.
- ☐ sanering bedrijfswoning voorwaarde bij bouwvergunning fase 2 (uiterlijk ½ jaar na start bouw gesaneerd).
- ☐ Realisatie voldoende parkeerplaatsen wordt bij iedere bouwaanvraag verplicht gesteld.
- ☐ Waterbergingsvoorzieningen moeten gerealiseerd zijn voor de ingebruikname van bedrijfspercelen

4 - Procedure



DvD(O2 de stappen die genoemd zijn na ter inzage legging voorontwerp en vooroverleg, zijn ook relevante stappen na ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan. Nu lijkt het er op dat na de ter inzage legging het direct bij de raad voor ligt ter vaststelling. Daarnaast is de termijn van 12 wkn niet relevant. mocht het aantal en de aard van de zienswijze leiden tot meer voorbereidingstijd voor vaststelling door de raad, dan pakken we die zonder dat de overschreiding van 12 wkn gevolgen heeft (geldt nl geen voorbereidingsbesluit). Conc. aub stappen en termijnen opnemen die ook genoemd zijn bij voorontwerpfase).

Dennis van Dongen (Gemeente Oosterhout), 6/27/2018

5 - Vragen

