

GEMEENTE TETERINGEN

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN "OOSTERHOUTSEWEG-HEISTRAAT -
HERZIENING 1990", plankaart gewijzigd mei 1991

INHOUD

1. INLEIDING
2. VIGERENDE PLANNEN
3. REDEN PLANHERZIENING
 - 3.1. Wijzigingen ingevolge Wet Ruimtelijke Ordening
 - 3.2. Actualisering van de stedenbouwkundig-juridische regeling
 - 3.3. Planologische ontwikkelingen
 - 3.4. Integratie deelplannen
4. PLANBESCHRIJVING
 - 4.1. Beschrijving in hoofdlijnen
 - 4.2. Juridische aspecten
 - 4.3. Bestemmingsdoeleinden
 - 4.3.1. Woondoeleinden
 - 4.3.2. Bedrijfsdoeleinden
 - 4.3.3. Overige doeleinden
 - 4.4. Milieuhygiënische aspecten
 - 4.4.1. LPG-installatie
 - 4.4.2. Wegverkeerslawaaï
 - 4.4.3. Industrielawaaï
 - 4.5. Waterwingebied
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
6. OVERLEG
7. INSPRAAK

Bijlage: - Adviesnota van de Provinciale Planologische Commissie
- Brief van de Rijksconsulent voor Economische Zaken
- Brief van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Westelijk
Noord-Brabant

1. INLEIDING

Binnen het gebied Oosterhoutseweg-Heistraat, gelegen aan de noordzijde van de kern, hebben zich in de loop der jaren diverse bedrijfsactiviteiten ontwikkeld. Vanwege het afwijkend karakter van het gebied is daarvoor in het midden van de zeventiger jaren een apart bestemmingsplan vastgesteld, los van het plan buitengebied.

In het gebied liggen twee bedrijven van betekenis, te weten het transportbedrijf v.

Ham en het aannemingsbedrijf Breda-bouw b.v.. Het transportbedrijf heeft onlangs een aanzienlijke uitbreiding gerealiseerd, maar heeft te kennen gegeven ook aan de zuidzijde het bedrijf te willen vergroten. Ook het aannemingsbedrijf heeft melding gemaakt van plannen tot uitbreiding. Het gebied gelegen tussen deze bedrijven biedt de mogelijkheid een concentratie van bedrijfsactiviteiten binnen de gemeente te bewerkstelligen.

Uitbreiding van de aangrenzende bedrijven behoort dan tot de mogelijkheden, terwijl bedrijven, welke elders om milieuhygiënische redenen minder gewenst zijn of die gebrek aan ruimte hebben, verplaatst kunnen worden.

Aan het inrichten van een terrein voor bedrijfsdoeleinden bestaat behoefte, wegens het ontbreken van een dergelijk terrein in de gemeente.

Daarnaast ontwikkelen zich bij enkele bedrijven opslagactiviteiten, welke niet in overeenstemming zijn met de feitelijke bestemmingen. Ook het aanzien van de Oosterhoutseweg wordt op het ogenblik op sommige plaatsen ontsierd door het uitstallen langs de weg.

Vandaar dat het betreffende gebied vraagt om aanpassing van de stedenbouwkundig-juridische regeling, teneinde alle aanwezige en toekomstige functies beter op elkaar af te kunnen afstemmen.

2. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het gebied gelegen tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat, vanaf de Mortelweg tot aan de gemeentegrens met Oosterhout, gelden tot op heden de volgende bestemmingsplannen:

- 2.1. "OOSTERHOUTSEWEG-HEISTRAAT", vastgesteld bij raadsbesluit van 25 februari 1975 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit G. nr. 227.513 van 26 mei 1976;
- 2.2. "WOONWAGENCENTRUM", vastgesteld bij raadsbesluit van 16 augustus 1977 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit G. nr. 237.323 van 12 juli 1978;
- 2.3. "OOSTERHOUTSEWEG-HEISTRAAT - HERZIENING TRANSPORTBEDRIJF v. HAM", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 oktober 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit nr. 87.04692 van 10 december 1987.

3. REDEN VAN PLANHERZIENING

Herziening van de genoemde plannen is om de verschillende redenen gewenst c.q. noodzakelijk:

3.1. Wijzigingen ingevolge Wet Ruimtelijke Ordening

Herziening van de plannen "Oosterhoutseweg-Heistraat" en "Woonwagencentrum" is in gevolge artikel 30 WRO vereist, omdat aan delen daarvan goedkeuring is onthouden. Het gaat daarbij met name om de percelen gelegen ter weerszijden van de Vraggelsebaan bij de aansluiting op de Oosterhoutseweg en het perceel gelegen in de noord-oosthoek Vraggelsebaan/Heistraat.

In het eerste geval heeft inmiddels vervangende nieuwbouw van twee vrijstaande woningen plaatsgevonden, in het tweede geval betreft het een dubbele woning in plaats van een enkele woning, waarvan het plan van 1975 uitgaat.

Bij het transportbedrijf v. Ham wijkt de situering van de distributieruimte af van het vigerende plan. De bouw van deze ruimte heeft plaatsgevonden met toepassing van artikel 19 WRO.

Volgens artikel 33 WRO is herziening tevens gewenst, omdat de plannen inmiddels ouder zijn dan 10 jaar.

3.2. Actualisering van de stedenbouwkundig-juridische regeling

Bij het afstemmen van de stedenbouwkundig-juridische regeling op de feitelijke toestand komen met name de volgende zaken aan de orde:

- Het gebruik als camping inclusief stalling van caravans van gronden gelegen tegen de grens met de gemeente Oosterhout, is in strijd met de vigerende bestemming van "Agrarisch gebied zonder bebouwing". Gedeputeerde Staten hebben bij besluit nr. 23.031 van 17 oktober 1984 aangegeven dat zij voorstander zijn om een gedeelte van de grond voor kampeerterrein te bestemmen, in het kader van de uitvoering van de kampeerverordening Noord-Brabant.
De resterende gronden behouden een agrarische bestemming, speciaal bedoeld voor een tuinbouwbedrijf. Alleen opslag welke verband houdt met de agrarische bestemming is ter plaatse geoorloofd.
- In de afgelopen jaren heeft de handel in oude metalen, aan de noordzijde van de Vraggelsebaan, zich verder in westelijke richting ontwikkeld. De bestemming is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Uitbreiding in westelijke richting is destijds toegestaan op voorwaarde dat de gronden, die aan de zijde van de Oosterhoutseweg zijn gelegen, zouden worden ontruimd. Zulks is inmiddels gebeurd.

- Horecabedrijf Boschlust heeft te kennen gegeven fors te willen uitbreiden. Een uitbreiding van het restaurant-gedeelte is intussen gerealiseerd, maar nieuwe plannen voor uitbreiding van het restaurant zijn in voorbereiding. Voor de toekomst staan voorts plannen voor hotelaccommodatie op stapel. Ook is er behoefte aan een nieuwe dienstwoning, maar de uitvoering van een plan daartoe stuit vooralsnog op bezwaren vanwege het wegverkeerslawaai. Met deze uitbreidingen is bij het opstellen van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden.
- In de meest zuidelijke woning van het plangebied, tegenover de Mortelweg, ontwikkelen zich garage-activiteiten die in verband staan met de ter plaatse aanwezige autohandel. Dit gebruik is in strijd met de vigerende bestemmingen van woningen resp. tuinen en erven. Vandaar dat binnen de gebruiksvoorschriften nader is aangegeven welk gebruik niet is toegestaan.

Voorts is aanvulling dan wel correctie van de voorschriften op meerdere punten gewenst. Met name de voorschriften inzake het gebruik van grond en gebouwen moeten worden verfijnd.

- Voorkomen moet worden dat bestaande en toekomstige bedrijven zich in de richting van zogenaamde A-inrichtingen kunnen ontwikkelen. Analoog aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Heistraat - herziening v. Ham" is bepaald dat bedrijven en inrichtingen, welke gerekend worden tot de categorie A-inrichtingen niet zijn toegestaan.
- Binnen de verschillende bedrijfsdoeleinden is opslag, welke al dan niet verband houdt met de bedrijfsuitoefening, op de voorterreinen uitgesloten.
- Het vigerende plan regelt niets ten aanzien van het parkeren. Nu is de toelaatbaarheid van bebouwing binnen verschillende bestemmingen gekoppeld aan de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein.
- Tegenover de stringentere formulering van de gebruiksvoorschriften staat enige versoepeling bij de toepassing van die voorschriften door de op basis van Kroonjurisprudentie vereiste opname van een zogenaamde toevervrijstelling.

3.3. Planologische ontwikkelingen

Het mogelijk maken van zich thans aandienende planologisch verantwoorde ontwikkelingen waarop het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid kan inspelen, is eveneens een reden voor planherziening. Zoals eerder aangegeven heeft het transportbedrijf v. Ham op dit moment een aanzienlijke uitbreiding gerealiseerd, waarvoor recentelijk een bestemmingsplan is goedgekeurd.

Bekend is dat van de grond gelegen tussen genoemd transportbedrijf en aannemer Breda-bouw b.v., een strook van 40 m breed, gemeten uit de zuidelijke perceelgrens van het terrein van v. Ham, met een oppervlakte van ± 52 a, ook eigendom is van het transportbedrijf. Deze grond is nog niet zo lang geleden door v. Ham verworven om daar nog enige uitbreiding van zijn bedrijf ten behoeve van stalling van zijn vrachtwagens te kunnen realiseren.

Met uitzondering van de aan de Oosterhoutseweg gelegen percelen nrs. C 842, 843 en 844, is de resterende grond, ter grootte van 90,45 a, eigendom van Breda-bouw b.v.. Dit bedrijf heeft ter plaatse eveneens plannen voor uitbreiding.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is een bedrijfsbestemming ter plaatse zeer wel aanvaardbaar, mits het terrein op adequate wijze wordt ontsloten en op de Oosterhoutseweg wordt aangehaakt. Bij vergroting van de aannemerij is het namelijk niet langer verantwoord dat de Heistraat als toegangsweg fungeert. Het is daarom nodig dat een gedeelte van perceel nr. C 846 van Van Ham in deze planontwikkeling wordt meegenomen en voor Verkeersdoeleinden wordt bestemd.

Vergroting van de oppervlakte bedrijfsgrond opent tevens de mogelijkheid ter plaatse ook andere bedrijven, welke van elders binnen de gemeente moeten worden verplaatst, onder te brengen.

Aan de zijde van de Heistraat, zal het bedrijventerrein door een opgaande beplantingsstrook moeten worden afgeschermd, terwijl afscherming aan de zijde van de Oosterhoutseweg door de bouw van kantoren en showrooms zal geschieden.

3.4. Integratie deelplannen

Vanwege de overzichtelijkheid c.q. beperking van het aantal plannen, doelmatigheid en uniformiteit, is het gewenst de vigerende bestemmingsplannen voor het woonwagencentrum en het transportbedrijf v. Ham opnieuw in de onderwerpelijke totale herziening te betrekken.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Beschrijving in hoofdlijnen

De uitgangspunten van het plan en de wijze waarop de uitgangspunten gerealiseerd zullen worden, zijn neergelegd in de beschrijving in hoofdlijnen.

Het verenigen van de aanwezige woon- en agrarische functies met de zich ontwikkelende bedrijfsactiviteiten is het voornaamste doel van dit plan.

In het algemeen kan gesteld worden dat de bestemmingen afgestemd zijn op de aldaar gevestigde functies en activiteiten. Een uitzondering hierop vormt de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Voor de in het plan voorkomende woningen is een algemene woonbestemming gecreëerd. De meeste bedrijven hebben een specifieke op dat bedrijf gerichte bestemming gekregen. Hiermee wordt beoogd dat eventueel andersoortige bedrijven zich niet kunnen vestigen op plaatsen waar ze eigenlijk niet thuishoren. Dit geldt met name voor het terreindeel te noorden van de Bolderstraat, waar vanwege de specifieke buitengebied ligging hervestiging van bedrijven niet gewenst is.

Het transportbedrijf heeft een eigen daarop geënte bestemmingsregeling gekregen vanwege het grootschalige ruimtebeslag en de grootschalige bebouwing. Het aannemingsbedrijf is in een algemene bedrijfsbestemming vervat omdat binnen het bedrijventerrein gelegen ten zuiden van de Bolderstraat, vanwege de ligging op korte afstand van de kern, de vestiging c.q. de uitwisseling van verschillende soorten van bedrijven uit ruimtelijk en functioneel oogpunt wel aanvaardbaar is.

Het in het noorden van het plan gelegen tuinbouwbedrijf heeft een daarop afgestemde bestemming gekregen.

Een groot deel van de gronden wordt gebruikt voor agrarische productiedoeleinden. Een gedeelte van de resterende gronden is beplant met opgaand groen en houtopstanden. Deze landschappelijke gegevens zijn overeenkomstig de aanwezige functies bestemd. Om de verschillende activiteiten in het omringende landschap in te passen zijn, daar waar noodzakelijk extra beplantingsstroken gepland.

4.2. Juridische aspecten

Voor het grootste gedeelte omvat voorliggend bestemmingsplan een samengaan van reeds bestaande en te handhaven functies. Voor deze functies is uitgegaan van een gedetailleerd bestemmingsplan.

Alleen de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zijn vervat in een (enigszins) globaal plandeel waaraan een directe bouwtitel kan worden ontleend. De globaliteit betreft met name het beloop van de ontsluitingsweg, waarvoor in de voorschriften van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden Bd" een verbale regeling is getroffen. Ten aanzien van de aard van de toe te laten bedrijven, wordt een link gelegd naar de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Tevens is bepaald dat op de gronden aan de Oosterhoutseweg alleen kantoorgebouwen, showrooms en gebouwen ten behoeve van groothandel gebouwd mogen worden. Door middel van de aangegeven bebouwingspercentages is de omvang van de toegestane bebouwing beperkt.

Binnen de gedetailleerde bestemmingen sluiten de voorschriften voor het transportbedrijf inhoudelijk aan bij het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Heistraat - herziening transportbedrijf v. Ham".

Voor de overige bedrijfsbestemmingen is op de plankaart aangegeven waar de bouw van bedrijfsgebouwen toelaatbaar is en waar uitsluitend de bouw van een kantoor of een bedrijfswoning mogelijk is. De betreffende voorschriften zijn geënt op de bestaande situatie.

Met betrekking tot de overige bestemmingen van agrarische doeleinden en woondoeleinden, sluiten de bepalingen aan op de vigerende voorschriften en de voorschriften zoals die gelden binnen de bebouwde kom en het buitengebied.

Aan de bestemmingen die zich daarvoor lenen zijn bepalingen ten aanzien van een zogenaamde aanlegvergunning gekoppeld. Naast voorschriften inzake het bouwen en het gebruik van grond en opstallen bevat dit plan de gebruikelijke procedureregels en overgangsbepalingen.

4.3. Bestemmingsdoeleinden

4.3.1. Woondoeleinden

Zoals bepaald binnen de beschrijving in hoofdlijnen is het instandhouden van de bestaande woonbebouwing en het bevrozen van dat woningbestand naar aantal één van de uitgangspunten van het plan. Geringe uitbreiding, 5 % bij woningen met een inhoud van meer dan 750 m³, 10 % bij woningen met een inhoud van meer dan 400 m³ en 20 % bij woningen met een inhoud kleiner dan 400 m³ alsmede vervangende nieuwbouw van de bestaande woningen is mogelijk.

De op de plankaart aangegeven percentages zijn daarop afgestemd.

Binnen het plangebied zijn 10 vrijstaande en 2 half-vrijstaande woningen aanwezig. Bij de oudere woningen overheersen de kleinere woningen met relatief grote goothoogte en kleine kap, terwijl de nieuwere woningen gekenmerkt worden door het type landhuis met lagere goothoogte en grote kap. Daar de absolute hoogten van de woningen elkaar niet veel ontlopen, zijn alle woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden W" ondergebracht. Woningen welke onderdeel uitmaken van een bedrijf, vallen niet onder deze bestemming, maar zijn bij de verschillende bedrijfsbestemmingen als bedrijfswoning aangemerkt.

Voor de woningen is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen gebouwd moeten worden. De grootte van de verschillende woningen is vastgelegd in het aangegeven bebouwingspercentage en de voorgeschreven maximale goothoogte en absolute hoogte. Bij de bepaling van het bebouwingspercentage is rekening gehouden met een geringe uitbreiding van de opstallen.

Voor de voormalige boerderij, gelegen op de hoek Heistraat/Vruggelsebaan, is analoog aan het bestemmingsplan Buitengebied bepaald, dat bij herbouw en/of verbouw het behoud van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden uitgangspunt is.

Zoals eerder vermeld, is vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan een bouwvergunning afgegeven voor een nieuwe woning gelegen op perceel nr. C 803, ter vervanging van de bestaande woning. Inmiddels is de nieuwbouw voltooid.

Het woonwagencentrum, gelegen aan de Heistraat, biedt momenteel ruimte aan 4 woonwagens. Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de aanleg van een vijfde standplaats. De voorschriften inzake de bestemming "Woondoeleinden Ww" zijn gebaseerd op de vigerende bestemming van het woonwagencentrum. Ter plaatse is de bouw van één berging per standplaats zondermeer toegestaan. Via een vrijstellings kan de bouw van een garage worden toegestaan.

4.3.2. Bedrijfsdoeleinden

De gronden, grenzend aan het aannemingsbedrijf en het transportbedrijf, zijn enerzijds bedoeld voor vestiging van bedrijven welke elders binnen de gemeente uit milieu-oogpunt minder gewenst zijn of die uitbreiding behoeven, terwijl de ruimte daarvoor ter plaatse ontbreekt, en anderzijds voor uitbreiding van de genoemde bedrijven. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden Bd" is de bouw van zowel bedrijfsgebouwen, kantoren en eventueel bedrijfswoningen mogelijk, met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage en de 50 + 5 dB(A) contour voorzover het de bouw van bedrijfswoningen betreft. Om te bewerkstelligen dat de percelen daadwerkelijk voor bedrijven worden ingericht is een minimum omvang van 1500 m² vastgelegd. De maximale grootte van 8500 m² houdt verband met de aanwezigheid van het aannemingsbedrijf (± 7500 m²) dat enige ruimte voor uitbreiding moet worden geboden.

Belangrijk is om te voorkomen dat bedrijven zich ontwikkelen tot voor de omgeving hinderlijke bedrijven. Met dat doel is aan de voorschriften een op de Hinderwet gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. De indeling naar categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- categorie 1 - inrichtingen welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
- categorie 2 - inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum;
- categorie 3 - inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken;
- categorie 4 - inrichtingen welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of wateren;

categorie 5 - inrichtingen welke door hun aard behoorlijk ver verwijderd moeten zijn van woonwijken;

categorie 6 - inrichtingen welke door hun aard uitsluitend op grote afstand van woongebieden gesitueerd kunnen worden.

Binnen de doeleindenomschrijving is aangegeven dat bedrijven voorkomende in de categorie 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zondermeer toelaatbaar zijn. In overleg met de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de Hygiëne van het Milieu kan vrijstelling verleend worden voor categorie 4-bedrijven, indien in voldoende mate vaststaat dat de uitoefening van een dergelijk bedrijf geen overwegende bezwaren voor de omgeving zal oproepen.

Bij de situering van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een interne ontsluitingsweg, zulks is in de voorschriften geregeld. Tevens is in de voorschriften aangegeven dat op de gronden gelegen aan de Oosterhoutseweg alleen kantoorgebouwen, showrooms en gebouwen voor groothandel gebouwd mogen worden. Voor nieuwbouw van bedrijfswoningen dient rekening gehouden te worden met het bepaalde ten aanzien van de geluidbelasting.

Opslag aan de zijde van de Oosterhoutseweg dient voorkomen te worden tenzij deze afgeschermd wordt door een beplantingsstrook.

Wegens de omvang van het wagenpark van het transportbedrijf is binnen de gebruiksvoorschriften bepaald dat parkeren aan de zijde van zowel de Oosterhoutseweg als de Heistraat niet is toegestaan.

Op het voorterrein van het transportbedrijf is eveneens de firma "Hebbes" gevestigd. Reeds in het vigerende bestemmingsplan is het desbetreffende gebouw weggepland. Thans wordt de bouw van kantoorgebouwen en gebouwen voor groothandel, ter beëindiging van de ongewenste detailhandelssituatie, mogelijk gemaakt.

Naast de reeds genoemde bedrijven zijn binnen het plangebied de handelsonderneming Vrakking, een verkooppunt voor motorbrandstoffen en het slopersbedrijf Stokman gevestigd.

Ook deze bedrijven hebben een op het bedrijf gerichte bestemming gekregen. Binnen de bestemmingen is rekening gehouden met de omvang van de bestaande bebouwing. De handelsonderneming heeft te kennen gegeven binnenkort een nieuwe loods te willen bouwen achter de reeds aanwezige bedrijfswoning. Het aangegeven bebouwingspercentage van 50 biedt gelegenheid de bebouwde oppervlakte met ongeveer 370 m² te vergroten. Na realisering van deze bouw dienen de gronden vóór de bebouwingsgrens, die op het ogenblik voor opslag worden gebruikt, te worden ontruimd.

De sloperij gelegen aan de Vraggelsebaan is in westelijke richting verplaatst. Het bijbehorende bedrijfsgebouw is al weer geruime tijd gerealiseerd. Het perceel kadastraal bekend onder nr 543 dient alsnog ontruimd te worden, zodat de bestemming woondoel-einden ter plaatse gerealiseerd kan worden.

Het aan de Oosterhoutseweg gelegen Quick-servicestation is momenteel buiten gebruik. Voorliggend plan sluit niet uit dat binnen de oorspronkelijke omvang hervestiging zal plaatsvinden. Met de bouw van een luifel is binnen de bestemming rekening gehouden.

4.3.3. Overige doeleinden

Behalve de genoemde bedrijfsbestemmingen bevinden zich in het plangebied ook twee horecabedrijven, een camping en een manege.

De eerder aangegeven uitbreidingsplannen van het horecabedrijf Boschlust kunnen binnen de bestemming "Horecadoeleinden 2" gerealiseerd worden. Mede in verband met de te bouwen hotelaccommodatie is bepaald dat uitbreiding alleen mag plaatsvinden indien in de behoefte aan parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voorzien.

De aanwezige houtopstanden zijn bepalend voor het karakter van de Oosterhoutseweg en van belang voor de entourage en landschappelijke inpassing van het hotel-café-restau-rant. Bij de situering van de gebouwen en de aanleg van parkeergelegenheid zal daarmee zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden.

Het bouwen op gronden aangeduid als "Bos en verspreide houtopstanden" is afhankelijk gesteld van een verkregen vergunning voor het vellen en rooien van houtopstanden.

Het café De Doofpot is bestemd voor "Horecadoeleinden 1". Gezien de ligging en grootte van het perceel zijn er slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Een aantal jaren geleden is in samenspraak met Gedeputeerde Staten een vergunning afgegeven voor het inrichten van een kampeerterrein. De huidige omvang wijkt af van het destijds door Gedeputeerde Staten genomen besluit, waarbij de plaatsing van 12 stacaravans was toegestaan, terwijl nu 21 kampeerplaatsen aanwezig zijn. Door toepas-sing van de aan de bestemming "Agrarisch gebied met bebouwing A1" gekoppelde wijzigingsbevoegdheid is enige uitbreiding van het kampeerterrein niet uitgesloten. Op het terrein is een toiletgebouw aanwezig. De betreffende gronden zijn dienovereenkom-stig bestemd.

In het noorden van het plan is een buitenmanege gelegen, welke behoort bij de aangren-zend, binnen de gemeente Oosterhout gelegen binnenmanege. In onderhavig plan behoeven geen parkeervoorzieningen getroffen te worden aangezien reeds een parkeer-voorziening op Oosterhouts grondgebied is gelegen.

Een groot gedeelte van het plangebied wordt voor grasland gebruikt. Deze gronden zijn bestemd voor "Agrarisch gebied zonder bebouwing Ao". Via een vrijstelling is de bouw van ondergeschikte bouwwerken, zoals schuilhutten en melkstallen mogelijk.

Het eveneens in het noordelijk gedeelte gelegen tuinbouwbedrijf heeft de bestemming "Agrarische gebied met bebouwing At" gekregen. Het gebruik van de grond en de bebouwing anders dan voor een tuinbouwbedrijf is ter plaatse uitgesloten.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO kan de bestemming van "Agrarisch gebied met bebouwing At" worden veranderd in "Kampeerterrein Kt".

Teneinde de verschillende bedrijfsactiviteiten in te passen in het omringende landschap is -daar waar nodig- opgaand groen gepland. Ten aanzien van de beplantingsstroken kan vermeld worden dat eventuele nieuwbouw eerst is toegestaan, indien in voldoende mate vaststaat dat de geplande beplanting gerealiseerd zal worden.

De bestaande houtopstanden zijn overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor "Bos en verspreide houtopstanden".

Een gedeelte van de Bolderstraat fungeert thans nog slechts als toegangsweg van het transportbedrijf Van Ham en de discountzaak "Hebbes". Het bestemmingsplan gaat er van uit dat deze, uit een oogpunt van verkeersveiligheid ongewenste situatie, wordt beëindigd en dat het gehele bedrijventerrein via de nieuwe centraal gelegen ontsluitingsweg wordt ontsloten.

In verband daarmee is de niet meer voor het verkeer van belang zijnde Bolderstraat bestemd voor "Groen en beplantingsstrook" resp. "Bos en verspreide houtopstanden".

Het plan houdt rekening met enige verbreding van de Oosterhoutseweg ten behoeve van de aanleg van vrijliggende fietspaden.

4.4. Milieuhygiënische aspecten

4.4.1. LPG-installatie

Langs de Oosterhoutseweg was een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. Dit servicestation beschikte over een LPG-installatie. Zoals in de Integrale nota LPG is aangegeven, dient voor incidentele bebouwing een afstand van 50 m in acht genomen te worden. De afstand van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 110 m. Het huidige woonwagencentrum met vier standplaatsen ligt op ± 70 m, terwijl na uitbreiding met een vijfde standplaats de afstand niet wordt verkleind. Hervestiging van het bedrijf binnen de oude omvang is uit milieu-hygiënisch oogpunt aanvaardbaar.

4.4.2. Wegverkeerslawaaï

Door bouwtoezicht West-Brabant is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied een acoustisch onderzoek verricht (november 1983). Onderhavig deel van de Oosterhoutseweg is in dit onderzoek opgenomen. De verkeersintensiteit voor de Oosterhoutseweg bedraagt meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal. Dientengevolge is de weg zoneplichtig en is nader acoustisch onderzoek verplicht.

Bij het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing dient rekening te worden gehouden met de volgens de wet in acht te nemen voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt voor woningen 50 dB(A). In verband met het steeds stiller worden van de voertuigen in de toekomst mogen bij deze waarden tijdelijk 3 dB(A) opgeteld worden.

De op de plankaart aangegeven lijnen kunnen nooit exact de ligging van de geluidcontouren aangeven. Door plaatselijke omstandigheden -zoals het voorkomen van afscherpende bebouwing of beplanting- kan het zijn dat het 50 + 3 dB(A) geluidsniveau vóór de aangegeven contour ligt. Artikel 23 biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders hiervoor vrijstelling te verlenen.

Voorts kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde tot een maximum van 60 + 5 dB(A) voor dienst- of bedrijfswoningen. Zodanige vrijstelling moet evenwel vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verleend. Waar thans nog geen concrete plannen voor de bouw van bedrijfswoningen bekend zijn en de noodzaak voor de bouw van die woningen nog geenszins vaststaat kan daarmee in dit stadium van planvoorbereiding nog geen rekening worden gehouden.

4.4.3. Industrielawaai

Binnen onderhavig plangebied zijn geen categorie A-inrichtingen, als bedoeld in artikel 16, eerste lid van de Wet geluidhinder aanwezig, c.q. toegestaan. Verder kunnen geen van de aanwezige bedrijven resp. agrarische bedrijven zich als zodanig ontwikkelen. Zonering in verband met industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

4.5. Waterwingebied

Het noordelijk deel van het plangebied valt onder het grotendeels op Oosterhouts grondgebied gelegen waterwingebied. De resterende gronden liggen binnen de bijbehorende beschermingszone. Op de plankaart is zowel de begrenzing van het gebied voor de waterwinning als ook de begrenzing van de 10-jarenzone en de 25-jarenzone aangegeven.

De bepalingen, waaraan een waterwingebied en de bijbehorende beschermingszones moeten voldoen, zijn geregeld binnen de "Grondwaterbeschermingsverordening" van de provincie Noord-Brabant.

Vandaar dat binnen de voorschriften alleen is aangegeven, dat de onderhavige bestemmingen tevens bedoeld zijn voor bescherming van het grondwater tegen chemische en bacteriologische verontreinigingen. Ten einde te voorkomen dat het grondwater vervuild wordt door de verschillende bedrijfsactiviteiten, is aan de bedrijfsdoeleinden een bepaling gekoppeld, welke Burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt nadere eisen te stellen om de niet bebouwde grond op een deugdelijke wijze te verharderen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan omvat grotendeels reeds gerealiseerde bestemmingen. Voor zoveel dat niet het geval is, zoals bij het bedrijventerrein gelegen tussen het transportbedrijf Van Ham en Breda-bouw resp. de uitbreiding van restaurant Boschlust zal het plan door derden worden gerealiseerd. Daaraan zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties verbonden.

Een eventuele verbreding van de Oosterhoutseweg, vanwege de aanleg van vrijliggende fietspaden, zoals het plan aan de westzijde voorziet, zal worden gefinancierd uit algemene middelen.

6. OVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, is het ontwerp-plan ter fine van overleg toegestuurd aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie, Kleine PPC;
2. de Inspecteur van de Volkshuisvesting;
3. de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
4. de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de Hygiëne van het Milieu;
5. de Rijksconsulent voor Economische Zaken;
6. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Westelijk Noord-Brabant;
7. het Stadsgewest Breda;
8. het Hoogheemraadschap West-Brabant;
9. de Waterleidingmaatschappij Noord-West-Brabant.

Ad 1.

Het advies van de Provinciale Planologische Commissie, kleine PPC, is vervat in de bij brief kenmerk 28082 van 8 oktober 1990 behorende adviesnota.

Deze adviesnota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De indeling van het advies volgende, wordt hier ten aanzien van de verschillende planaspecten het volgende opgemerkt:

PLANBEOORDELING

1. Algemeen

Binnen het noordelijke plandeel, dat volgens het vigerende Streekplan West-Brabant behoort tot de geleedingszone die onderdeel uitmaakt van de bovenregionale structuur en dat volgens de in voorbereiding zijnde streekplanherziening raakvlakken heeft met de binnen het centraal-stedelijk gebied gelegen ecologische hoofdstructuur, is nieuwbouw van woningen uitgesloten en uitbreiding van bestaande woningen tot een minimum beperkt (zie in deze toelichting onder 4.3.1.).

Voor wat betreft bedrijven, is nieuwvestiging en meer dan marginale uitbreiding eveneens uitgesloten. Waar mogelijk (zoals bij de bandenhandel) wordt verdergaande concentratie van gebouwen nagestreefd.

Voor wat betreft de Horecabestemming, zie onder 2.5.

Ten aanzien van het zuidelijke plandeel, het gebied waarbinnen reeds een transport-bedrijf en aannemingsbedrijf is gevestigd, is nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven naar het oordeel van het gemeentebestuur nog wel aanvaardbaar. De bebouwing is ter plaatse reeds zo ver verdicht en de (visuele) invloed van genoemde bedrijven op de omgeving zo groot dat de natuur- en landschapswaarde daardoor niet verder zullen worden aangetast.

Voor wat betreft de invulling van de uitbreiding van het bedrijventerrein, stelt de gemeente zich op het standpunt dat dit op de eerste plaats zou moeten geschieden met bedrijven die voorzien in een zuiver lokale behoefte. Het gaat het gemeentebestuur evenwel te ver binnen deze gemeente, die onderdeel uitmaakt van het centraal-stedelijk gebied, kleine bedrijven van elders uit de regio, zondermeer te weren.

Voor wat betreft woningen, wordt binnen het zuidelijke plandeel hetzelfde beleid voorgestaan als binnen het noordelijke plandeel, dat wil zeggen: min of meer een bevestiging van de huidige situatie.

Op verzoek van de commissie is de inventarisatiekaart geactualiseerd.

2. Plankaart, bestemmingen:

2.1. Bedrijfsdoeleinden

- Binnen het zuidelijke plandeel is ± 5.14 ha voor Bedrijfsdoeleinden bestemd.

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen betekent dit een uitbreiding met ca. 1.28 ha.

Daarvan is ongeveer 0.48 ha bedoeld voor uitbreiding van het transportbedrijf Van Ham (reeds eigendom van dat bedrijf), terwijl naar schatting ± 0.21 ha aan het terrein van Breda-bouw zal worden toegevoegd (te zamen met de resterende tussen beide bedrijven gelegen grond eveneens reeds eigendom van het aannemingsbedrijf).

Na aftrek van gronden die nodig zijn voor de aanleg van een interne ontsluitingsweg resteert ca. 0.48 ha vrij voor Bedrijfsdoeleinden uit te geven grond. Deze oppervlakte is nog niet toereikend voor de huisvesting van de vier Teteringse bedrijven die bij de gemeente een verzoek hebben ingediend voor bouwgrond.

De ontbrekende bebouwingsgrens en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

- Ook het vigerende bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Heistraat, herziening transport-bedrijf Van Ham" maakt op de hoek Bolderstraat-Heistraat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk.

Evenals in het vigerende plan wordt met de bouw van de woning en met name door de daarvan onderdeel uitmakende tuinaanleg beoogd de landschappelijke inpassing van het bedrijf te verbeteren.

Het gemis aan een specifiek ruimtelijke relatie, ontstaan door de gewijzigde situering van het bedrijfsgebouw waarvoor door Gedeputeerde Staten bij besluit nr. 80.50121 van 24 februari 1988 een verklaring van geen bezwaar is afgegeven, doet niets af aan de behoefte van een tweede bedrijfswoning en de rechten die daarvoor aan het vigerende bestemmingsplan ontleend kunnen worden. Ook het ontwerp-bestemmingsplan op basis waarvan bovenbedoelde artikel 19 procedure in gang is gezet ging uit van een situering van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw zoals die in voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd is overgenomen.

- De eigenaar van het pand van de firma Hebbes heeft ingestemd met de bestemmingsverandering zoals die in het ontwerp-plan is aangegeven. Ook volgens het vigerende bestemmingsplan was het discountbedrijf reeds wegbestemd.

2.2. Handel in banden, aanhangwagens c.a.

De bestaande gebouwen met een grondoppervlakte van ruim 1400 m² zijn begrepen in een bebouwingsvlak.

Bij een bebouwingspercentage van 50 kan de bebouwde oppervlakte met circa 370 m² worden vergroot. Die uitbreiding is alleen mogelijk binnen het gedeelte van het bebouwingsvlak aan de zijde van de Oosterhoutseweg.

2.3. Benzinstation

De overwegingen van de PPC met betrekking tot het benzinstation, kunnen wij volgen. Het ontbreekt de gemeente evenwel aan financiële middelen om het wegbestemmen te effectueren. Vooralnog is gekozen voor continuering van het bedrijf in de omvang van het vigerende bestemmingsplan.

2.4. Woonwagenlocatie

De gemeente heeft schriftelijk gereageerd op het Voorontwerp Provinciaal Woonwagenplan 1991-1996. Naar aanleiding daarvan is het Ontwerp-Provinciaal Woonwagenplan gecorrigeerd. Er is thans sprake van een centrum in de categorie II d.w.z. een woonwagencentrum met open karakter, voldoende integratieniveau en geen milieuhygiënische bezwaren. Op grond daarvan handhaaft het gemeentebestuur het centrum van 4 standplaatsen met een uitbreidingsmogelijkheid van 1 standplaats om aan de taakstelling van het Woonwagenplan te kunnen voldoen.

2.5. Horecabestemming

De opmerkingen van de Commissie hebben met name betrekking op Boschlust, dat thans in de bestemming van "Horecadoeleinden 2" is vervat.

De noodzaak van uitbreiding van het bedrijf vloeit vooral voort uit de wens van een doelmatige en representatieve bedrijfsexploitatie. Om aan de bezwaren van de Commissie zoveel mogelijk tegemoet te komen is de ontwikkeling in de breedte beperkt, waardoor aan de noordzijde van het terrein meer bos behouden kan blijven. Om redenen van natuur- en landschapsbehoud is voorts de bestemmingsregeling verfijnd (zie ook onder 3. Voorschriften).

2.6. Woondoeleinden

Aan het verzoek om de tuinen bij de woningen specifiek daarvoor te bestemmen is voldaan.

3. Voorschriften

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Deze bepalingen zijn overeenkomstig de wens van de PPC aangepast.

Artikel 4 - "Woondoeleinden W"

De bebouwingspercentages van de binnen het plangebied bestaande woningen zijn nog enigszins gecorrigeerd, waardoor ze -nog beter dan eerst- aansluiten bij de huidige omvang van de woningen. Daarbij is wel rekening gehouden met een zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheid zoals onder 4.3.1. van deze toelichting is aangegeven.

Artikel 6 (thans artikel 7) - "Bedrijfsdoeleinden Bd"

Een definitie van het begrip "showroom" is toegevoegd. De formulering van het begrip "volumineuze goederen" is geconcretiseerd, terwijl de vrijstelling voor bouwmarkten is komen te vervallen.

De mogelijkheid van kantoorhoudende dienstverlening los van een ter plaatse gevestigd bedrijf is gehandhaafd. Mogelijkheden om dergelijke activiteiten in de kom in te passen zijn er ruimtelijk gezien vooralsnog niet, terwijl het gemeentebestuur van mening is dat kantorenbouw van beperkte omvang binnen een kern in het centraal-stedelijk gebied wel tot de mogelijkheden moet behoren.

Artikel 11 (thans artikel 12 en 13) - "Horecadoeleinden H1 resp. H2"

De inhoud van de bedrijfswoning is aan een minimum en maximum gebonden, hetzij door de voorgeschreven minimale en maximale vloeroppervlakte bij een in- of aangebouwde woning hetzij door een minimale en maximale inhoud bij een volledig vrijstaande woning.

Artikel 12 (thans artikel 14) - "Kampeerterrein Kt"

De regeling voor het kampeerterrein is vooralsnog afgestemd op de feitelijke toestand. Vanwege de ligging, voor het grootste gedeelte binnen het waterwingebied, aan de rand van het gebied dat behoort tot de ecologische hoofdstructuur, in de geluidszone langs de Oosterhoutseweg, is verdere uitbreiding c.q. intensivering van verblijfsrecreatief gebruik naar het oordeel van het gemeentebestuur in beginsel niet gewenst. Teneinde bepaalde ontwikkelingen voor de toekomst, vooral met het oogmerk van kwaliteitsverbetering, niet uit te sluiten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming van Agrarische gebied met bebouwing At (tuinbouwbedrijf) kan worden veranderd in Kampeerterrein Kt.

De vermelding van het aantal standplaatsen alsmede de indeling in toeristische en vaste standplaatsen is in verband daarmee vervallen.

Artikel 22 (thans artikel 24)

Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen, voor wat betreft het Agrarisch gebied zonder bebouwing Ao aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.

Voor wat betreft het in de toekomst door bedrijventerrein omsloten café en woning, is de mogelijkheid om de bestemmingen van Horecadoeleinden H1, Woondoeleinden W en Tuin en erf T om te kunnen zetten in Bedrijfsdoeleinden Bd om praktische redenen gehandhaafd.

Ad 5.

Het advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken is vervat in de aan het Secretariaat voor de gemeentelijke plannen van de dienst R.N.V. gerichte brief kenmerk 15708005 S/J gedateerd 08-05-1990.

Dit advies is verwerkt in het P.P.C.-advies.

Voor de reactie op dat advies zie onder ad 1.

Ad 6.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Westelijk Noord-Brabant heeft bij brief no. 438/GS/MvB van 18 april 1990 op toezending van het ontwerp-plan gereageerd.

Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voorzoveel dit advies het P.P.C. niet overlapt zij hier het volgende vermeld:

4. Groothandel is thans over het gehele terrein met de bestemming van "Bedrijfsdoeleinden Bd" (algemeen) toegestaan.
5. Aan de vrijstellingsregeling voor bepaalde vormen van detailhandel op het bedrijventerrein is de bepaling toegevoegd dat indien van het advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken wordt afgeweken een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is.
6. Het transportbedrijf van Ham sluit qua omvang en aard van de bebouwing op geen enkele wijze aan bij de beoogde kleinschaligheid van het tot ontwikkeling te brengen locale bedrijventerrein. Het onder één "noemer" brengen van de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden Bd(t) (transportbedrijf) en "Bedrijfsdoeleinden Bd" (algemeen) zou er toe kunnen leiden dat op het terrein van Ham ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Indien de bestemming "Bedrijfsdoeleinden Bd (t)" voor het thans ter plaatse gevestigde bedrijf zijn betekenis heeft verloren, zal opnieuw moeten worden bezien wat het meest gewenste gebruik van gronden en gebouwen op dat moment zal zijn.
7. De bestemmingen Bedrijfsdoeleinden Bd(b) (handel in banden, aanhangwagens c.a.), Bd(q) (quick-servicestation) en Bd(s) (sloperij en handel) vloeien voort uit de feitelijke aanwezigheid van die bedrijven ter plaatse. Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening en milieu horen ze daar eigenlijk niet thuis. Een op het huidige gebruik geënte bestemmingsregeling is dan ook op zijn plaats. Indien strikte toepassing van die regeling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van grond en gebouwen, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, kan de zgn. toeverijstelling toepassing vinden.

Ad 8.

Het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap West-Brabant deelt bij brief kenmerk 53133 d.d. 21 juni 1990 mede dat het ontwerp-bestemmingsplan hen als zodanig geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ad 2. t/m 4, 7 en 9.

De overige hiervoor genoemde instanties hebben niet afzonderlijk op toezending van het plan gereageerd.

7. INSPRAAK

Ingevolge artikel 6 a. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is met betrekking tot het onderhavige beleidsvoornemen, gedurende de periode van 4 tot 18 januari 1991, een inspraakprocedure gevolgd. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan.

Van de mogelijkheid tot het op schrift indienen van opvattingen is geen gebruik gemaakt.

Tijdens een daartoe op 17 januari 1991 in het gemeentehuis belegde zitting heeft een gedachtenwisseling plaatsgevonden over:

- een bestemming "Tuinen en erf T" in plaats van "Agrarisch gebied"
- het benzinestation als bedoeld in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden Bd(q)"
- de betekenis van de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing Ao" in het noordelijk en zuidelijk plandeel
- de bestemming "Groen- en beplantingsstrook G" in relatie tot het terrein met bedrijfsdoeleinden
- de geprojecteerde nieuwe ontsluiting van het terrein met bedrijfsdoeleinden
- de geprojecteerde verbreding van de Oosterhoutseweg
- de ontwikkeling met betrekking tot de aanwezige volkstuinten en het woonwagencentrum
- de mogelijkheid tot het verplaatsen van bedrijven uit de bebouwde kom naar het onderhavige plangebied.

Over het verloop van de hoorzitting is een afzonderlijk verslag opgemaakt en beschikbaar.

De inspraakprocedure heeft geresulteerd in enige correcties, die zowel de plankaart als de toelichting betreffen.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Kleine PPC

VERZONDEN

16 OKT. 1990

Ons kenmerk: 28082
Uw kenmerk: 27 maart 1990
Afdeling : ROB
Doorkiesnr.: 812398 (T. Hagedoorn)
Bijlagen : 1 adviesnota
Datum : 8 oktober 1990
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
"Oosterhoutseweg/
Heistraat herziening 1990"

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
TETERINGEN

GEM. TETERINGEN				
INGEKOMEN				
REG.NR.		902609		
DAT.		17 OKT. 1990		
CL.NR. - 1731/212				
VERBL.PL.	AFD. WEEK	AFGEDAAN		
		PAR.	DAT.	

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van de Kleine PPC van 8 oktober 1990.

De behandeling heeft geleid tot bijgaande adviesnota.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Categorie I kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,

(drs. C.J.M. van der Meijden).

1010A4/9,
/mdg.

Vergadering d.d. 8 oktober 1990/nummer 28082.

Teteringen; Ontwerp bestemmingsplan, Oosterhoutseweg-Heistraat Herziening 1990.

I Planbeschrijving

Het plan betreft een integrale herziening van een deel van het buitengebied waarvoor tot nu toe verschillende (andere) regelingen bestonden. Ook was aan bepaalde delen van voorgaande plannen door GS goedkeuring onthouden. Met voorliggend plan wordt tevens aan de daaruit voortvloeiende verplichting ex artikel 30 W.R.O. voldaan en wordt voor de verschillende onderdelen en functies een samenhangend kader geschapen. Dit laatste is met name zinvol gezien de vele verschillende functies die binnen dit relatief beperkte gebied voorkomen, waarbij de regelgeving is afgestemd op enerzijds: conservering anderzijds op het scheppen van passende mogelijkheden welke noodzakelijkerwijs uit een aantal bestaande functies voortvloeien.

Genoemd dienen te worden de bestemming bedrijfsdoeleinden waarin niet alleen een tweetal bestaande grote bedrijven (transporteur, aannemer) een plek en uitbreidingsruimte hebben gevonden maar ook -beperkte- ruimte wordt gecreëerd voor een aantal verplaatsingen op lokaal niveau. Daarnaast zijn er, naast de normale buitengebiedfuncties, nog bestemmingen opgenomen voor o.a. de horeca, kampeerdoeleinden, en een tweetal bedrijven waarvoor een eindsituatie is aangegeven.

I Planbeoordeling

1. Algemeen

Het plan voorziet in een aantal bestemmingen die, hoewel acceptabel in het licht van de ruimtelijke situatie in en om Teteringen, op gespannen voet staan met het provinciaal beleid voor het buitengebied. Hoewel er geen sprake is van wezenlijke aantasting van natuur- en landschapswaarden en evenmin het landbouwkundig functioneren wezenlijk wordt beperkt dient dieper ingegaan te worden op de ruimtelijke en functionele aspecten van deze ontwikkelingen. Met name geldt dit voor de geleidingsfunctie, welke pleit voor een zo compact mogelijk houden van de bebouwing en het voorkomen van uitstraling van stedelijke functies langs de radiale wegenstructuur (Oosterhoutseweg) (cat I). Voor een goede onderbouwing is een actuele inventarisatie noodzakelijk van de bebouwing en de functies daarvan, vooral binnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden. Deze zijn vooral van belang bij de beoordeling van de omvang van de bedrijfsbestemmingen (cat I).

De commissie kan instemmen met het pogen van de gemeente om binnen een deel van dit bestemmingsplan te komen tot regulering van een aantal bedrijven die zich daar in de loop der tijden hebben "geworteld" en waar van bepaalde elementen ook eerder de goedkeuring en legalisering ter plekke door de provincie hebben verkregen. In dit verband wordt ook het bundelen van mogelijke nieuwvestigingen vanuit de lokale behoefte voorgestaan, in plaats van het zoeken naar nieuwe locaties en daarmee verdere spreiding van bedrijvigheid.

2. Plankaart, bestemmingen:

2.1. Bedrijfsdoeleinden

- Naar aanleiding van de onder algemeen genoemde ruimtelijke aspecten is van belang dat huidige situatie en behoefte nader worden aangegeven. Dit geldt niet alleen voor het transport- en aannemingsbedrijf, maar ook voor de genoemde lokale behoefte. In dat verband verdient aard en omvang ook een nadere onderbouwing (cat I). In feite valt of staat daarmee voor dit laatste deel ook de legitimatie van de lokatiekeuze. Het is daarbij van belang gezien de beperkte mogelijkheden uiterst zuinig met het ruimtegebruik te zijn. Op de plankaart ontbreekt overigens gedeeltelijk het bebouwingspercentage en/of de bebouwingsgrens respectievelijk zijn deze niet duidelijk (cat I).
- Het meest westelijk deel langs de Heistraat is specifiek voor een bedrijfswoning bestemd. Gezien het specifiek ontbreken van een ruimtelijke relatie met het bedrijventerrein (scheiding groenzone) lijkt het meer op woningbouw in het buitengebied, hetgeen als ongewenst moet worden beschouwd. Bovendien is er juist daar sprake van een goede bestaande landschappelijke afronding. De commissie adviseert de bestemming aan te passen (cat I).
- Ten aanzien van de detailhandel van de firma Hebbes, merkt de commissie op dat duidelijkheid verschaft moet worden inzake de afspraken tussen gemeente en bedrijf, inzake de beëindiging van de detailhandelsfunctie ter plaatse. Overleg daarvoor met de dienst RNV is gewenst. (Cat. II).

2.2 Bandenhandel

De omvang van het bebouwingsvlak beslaat het hele terrein en regelt daarmee in ruimtelijke zin niets. De commissie acht het gewenst de omvang genuanceerd af te stemmen op ruimtelijke noodzakelijke behoefte waarbij een beperkte uitbreiding kan worden meegenomen. Verdere ontwikkelingen dienen ter plaatse te worden bevroren (cat I).

2.3 Benzinestation

In de open overgang tussen Teteringen en het bedrijventerrein is een bestemming opgenomen voor een benz^winestation. Funktioneel is e.e.a. niet meer als zodanig in gebruik. Gezien ook de geleedende functie waarop eerder in dat advies is gewezen is continuering van een dergelijke bestemming niet gewenst en de noodzaak er voor is niet aangetoond. Gezien de beschermingszone van het waterwingebied is een dergelijke locatie eveneens niet gewenst. (cat I).

2.4 Woonwagenlocatie

- De bestemming "Woondoeleinden W.W" t.b.v. een woonwagencentrum wordt in het ontwerp-woonwagenplan aangemerkt als een slecht gelegen locatie, die niet meer voldoet aan de criteria. Deze locatie die wel is aangelegd maar nog niet in gebruik is genomen dient te worden vervangen door een elders goed gesitueerd alternatief. (Cat. I).
Geadviseerd wordt daarover nader overleg te voeren.

2.5 Horecabestemming

Voor het horecabedrijf "Bosch^{lust}kant" is een zeer ruime bestemming opgenomen. Op geen enkele manier is de aard en omvang van een hotelfunctie en de noodzaak van een uitbreiding van het bedrijf op die schaal, aangegeven. De commissie adviseert de bestemming voorshands af te stemmen op het huidige gebruik en tevens de landschappelijke kwaliteiten van het omringende terrein veilig te stellen (cat I). De omvang van de bestemming dient zo beperkt mogelijk gehouden te worden.

2.6 Woondoeleinden

De bestemming "Woondoeleinden W" buiten de aangegeven bebouwingsvlakken dient afgestemd te worden op de huidige functie en het huidige gebruik. Gelet hierop is de bestemming "Tuin of erven" of "Agrarisch gebied zonder bebouwing Ao" hier op zijn plaats (cat I).

3. Voorschriften

Artikel 1 "Begripsbepalingen"

Lid P "Mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij". De Kroon acht -bij herhaling- een aparte regeling/benadering van dit soort bedrijven niet doelmatig omdat door de ontwikkeling van de techniek gedurende de planperiode niet gesproken kan worden van een vaste relatie tussen het aantal dieren en het aantal arbeidsplaatsen. Het begrip dient te vervallen. Idem in artikel 1, lid 0.1. (Cat.I).

Lid K 1 In de begripsomschrijving van "aan huis gebonden beroep" is het wenselijk t.b.v. de duidelijkheid het woord "verzorgend" weg te laten om te voorkomen dat publieksgerichte verzorgende activiteiten aan huis ontstaan. (Cat.II).

Artikel 4 "Woondoeleinden W"

Lid A.1, sub 1.3. Het bebouwingspercentage van de binnen het plan-gebied bestaande woningen dient afgestemd te zijn op de huidige omvang van de woningen.

Artikel 6

Teneinde uit interpretatieverschillen voortvloeiende detailhandels-ontwikkelingen te voorkomen acht de commissie het nodig aan artikel 1 een definitie van het begrip "showroom" toe te voegen, luidende: "uitstallingsruimte van groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers en afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of instelling". (Cat.I).

Om dezelfde reden zou in de art. 6 onder C. 2.1 gebruikte formulering "...volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans..." gewijzigd dienen te worden in "...volumineuze goederen, zijnde auto's, boten, caravans..."; dit overeenkomstig het regeringsstandpunt inzake perifere detailhandel. (Cat.I).

De eventuele vrijstelling voor bouwmarkten (eveneens art. 6. C. 2.1). dient eveneens te vervallen, gelet op de schaal/omvang van de kern Teteringen. (Cat I).

Onder artikel 6 en 7 wordt gesteld dat binnen de aangegeven zone met representatie bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, kantoorhoudende dienstverlening en groothandel zijn toegestaan.

De commissie is van mening dat kantoorhoudende dienstverlening anders dan behorend bij een ter plaatse gevestigd handels- of industrieel bedrijf niet op een lokaal bedrijventerrein thuishoort. Dergelijke activiteiten zijn ruimtelijk en qua hinder zeer wel inpasbaar binnen de bebouwde kom. De zone met representatieve bebouwing en gebruiksmogelijkheden dient te vervallen. (Cat.I).

Artikel 11 "Horecadoeleinden H"

- lid A.3 "dienstwoning"

De inhoud van de dienstwoning dient aan een minimum (300 m3) en aan een maximum (750 m3) gebonden te zijn. (Cat.I).

Artikel 12 "Kampeerterrein Kt"

In voorliggend plan is een beperking aangebracht ten aanzien van het aantal standplaatsen dat maximaal op het kampeerterrein is toegestaan. Dit maximum aantal komt overeen met het feitelijke aantal.

Naar de mening van de commissie zal nagegaan moeten worden, of bij een iets andere indeling -uitgaande van een noodzakelijke en minimale oppervlakte per standplaats- een groter aantal standplaatsen mogelijk is. In het bestemmingsplan zal dit aantal opgenomen moeten worden (Cat.II).

De indeling in toeristische en vaste standplaatsen kan in het bestemmingsplan vervallen. (Cat.III).

In de gemeentelijke kampeervergunning kan het huidige aantal standplaatsen opgenomen worden.

Artikel 22

De wijzigingsbevoegdheid voor het ontwikkelen van bedrijven wordt niet juist geacht. De regeling is direkt in strijd met het beleid van de provincie voor het buitengebied. (Cat.I).

III Conclusie

Het plan kan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure worden gebracht.

Ten aanzien van de woonwagenlocatie is overleg met de provincie gewenst.

T.H./H.K./J.G./H.F./F.D.

20R296T407



Aan

Provincie Noord-Brabant
Secr. voor de gem. plannen
van de Dienst R.N.V.
Postbus 90151
5200 MC 's-HERTOGENBOSCH

GEM. TETERINGEN TER KENNISNAME					
INGEKOMEN					
REG.NR.					
DAT.		10 MEI 1990			
CL.NR.					
VERBL.FL.		Afd. WEEK		AFGEDAAN	
				PAR.	DAT.

Datum
08-05-1990

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1570805S/J

Bijlage(n)

Onderwerp

Gem. Teteringen
ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoutseweg-Heistraat- Herz: 1990

Het hierbovengenoemde ontwerp-plan, door de gemeente Teteringen mij toegezonden in het kader van het vooroverleg ex art. 10 BRO., geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Artikel 6.

Teneinde uit interpretatieverschillen voortvloeiende detailhandelsontwikkelingen te voorkomen is het mijns inziens gewenst aan artikel 1 een definitie van het begrip "showroom" toe te voegen, luidende: "uitstallingsruimte van groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers en afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of instelling".

Om dezelfde reden zou de in art. 6 onder C. 2.1 gebruikte formulering "...volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans..." gewijzigd dienen te worden in "...volumineuze goederen, zijnde auto's, boten, caravans..."; dit overeenkomstig het regeringsstandpunt inzake perifere detailhandel.

De eventuele vrijstelling voor bouwmarkten (eveneens art. 6. C. 2.1) dient mijns inziens te vervallen, gelet op de schaal/omvang van de kern Teteringen.

Artikel 8-10.

Blijkens het plan is de gemeente Teteringen voornemens het terrein, gelegen tussen de Bolderstraat en het Woonwagencentrum te bestemmen voor bedrijven. Het terrein is ten dele reeds bebouwd door met name een transport- en een aannemingsbedrijf. Uit het plan wordt niet geheel duidelijk waarom voor de nog open ruimte, evenals voor het aannemingsbedrijf een algemene bedrijfsbestemming (Bd) geldt, terwijl voor het transportbedrijf voor een specifieke bestemming

./2

(transportbedrijf) wordt gekozen. Ook hier is mijns inziens een Bd-bestemming op zijn plaats. Indien evenwel toch niet voor een Bd-bestemming wordt gekozen, dient mijns inziens aan artikel 10 een vrijstellings- mogelijkheid voor anderssoortige bedrijfsactiviteiten te worden toegevoegd.

Voor de binnen het plangebied aanwezige, solitair gelegen bedrijfsactiviteiten is mijns inziens wel terecht gekozen voor een specifieke bestemming (sloperij resp. bandenhandel). Waarom voor het zgn. quick-servicestation wordt gekozen voor een doeleindenschrijving die ruimer is dan de mijns inziens in het verleden uitgeoefende activiteiten (verkooppunt motorbrandstoffen incl. kantoortje/kiosk; verkooppunt inmiddels gesloten) is evenwel weer niet duidelijk.

Artikel 12


In art. 12 is onder meer opgenomen dat maximaal 21 kampeermiddelen (w.o. maximaal 16 stacaravans) mogen worden geplaatst. Het opnemen van aantallen kampeermiddelen in de planvoorschriften acht ik bezwaarlijk, op deze wijze wordt immers rechtstreeks ingegrepen op de bedrijfsvoering door de betreffende ondernemer. Ook houdt dit in dat iedere wijziging in de bedrijfsvoering zou dienen te leiden tot een planwijziging, hetgeen mij ook om procedurele redenen ongewenst voorkomt.

Genoemde aantallen dienen mijns inziens in de kampeervergunning te worden opgenomen.

Detailhandel "Hebbes".

Ten aanzien van de vanuit de bebouwing op de hoek Bolderstraat-Oosterhoutseweg uitgeoefende detailhandel (fa. Hebbes) merk ik het volgende op. Niet duidelijk is in hoeverre met de betreffende ondernemer onderhandelingen zijn gevoerd c.q. (in financiële zin) overeenstemming werd bereikt inzake beëindiging van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse (vigerende plan overigens niet in mijn bezit). Werd een dergelijke overeenstemming niet bereikt, dan ligt opname in het bestemmingsplan mijns inziens alsnog in de rede. In dat geval zou mijns inziens een dubbelbestemming (bedrijven/detailhandel in toegestaan) kunnen worden gehanteerd, dan wel zou een - verleend geachte - vrijstelling kunnen worden opgenomen in de voorschriften. De detailhandelsactiviteiten dienen dan geregeld te worden voor het huidige detailhandelsoppervlak en beperkt tot het op dit moment gevoerde assortiment.

Rijkiconsulent voor Economische Zaken
in de provincie Noord-Brabant


Ing. J.R.M. Kraakman

c.c. gem. Teteringen



Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor Westelijk Noord-Brabant

No: 438/GS/MvB

Onderwerp: -

Bijlage(n): -

Toestel: -

Uw kenmerk: -

Breda, 18 april 1990

Aan het College van Burgemeester en Wet-
houders van de gemeente Teteringen
Hoeveneind 3
4847 AJ TETERINGEN

INGEKOMEN					
REG. NO.	901035				
DAT.	20 APR. 1990				
CLNR	-1.731.212				
VERSL. PL.	AFD.	WEEK	AFGEDAAN		
I				PAR.	DAT.

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoutseweg-Heistraat
Herziening 1990

Geacht College,

Het ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Heistraat Herziening 1990", dat onze Kamer in het kader van het vooroverleg ex art 10 BRO is toegezonden ter advisering geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

1. De Kamer ondersteunt de in het ontwerp-plan geboden mogelijkheid voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Er blijkt hiaraan behoefte te bestaan onder de lokale bedrijvigheid, die op hun huidige lokatie geen uitbreidingsruimte hebben dan wel om planologische redenen verplaatst moeten worden. Het is wenselijk de behoefte nader in beeld te brengen om te bezien of de geboden mogelijkheden voldoende zijn. Door de gekozen aansluiting bij reeds gevestigde bedrijvigheid in de omgeving ontstaat er een bundeling van bedrijfsactiviteiten. Bundeling heeft in deze de voorkeur boven het zoeken naar een lokatie, direct aansluitend aan de bestaande bebouwde kom.
2. In de begripsomschrijving van "aan huis gebonden beroep" is het wenselijk t.b.v. de duidelijkheid het woord "verzorgend" weg te laten om te voorkomen dat publieksgerichte verzorgende activiteiten aan huis ontstaan.
3. Bij artikel 6 "bedrijfsdoeleinden Bd" merken wij op dat op de plankaart het bebouwingspercentage en de bebouingsgrens gedeeltelijk ontbreekt.
4. Onder artikel 6 en 7 wordt gesteld dat binnen de aangegeven zone met representatieve bebouwings- en gebruiksmogelijkheden kantoorhoudende dienstverlening en groothandel zijn toegestaan.

De Kamer is van mening dat kantoorhoudende dienstverlening anders dan behorend bij een ter plaatse gevestigd handels- of industrieel bedrijf niet op een lokaal bedrijventerrein thuishoort. Dergelijke activiteiten zijn ruimtelijk en qua hinder zeer wel inpasbaar binnen de bebouwde kom. Wij stellen U voor de zone met representatieve bebouwings- en gebruiksmogelijkheden te laten vervallen en groothandel op het gehele gebied met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden Bd" toe te laten.

5. Onder artikel 6 c2 is een vrijstellingsregeling opgenomen voor detailhandel. Wij stellen voor de vrijstellingsregeling conform het Rijks- en provinciale beleid inzake perifere detailhandel als volgt te wijzigen:

"Burgemeesters en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1.2. voor de uitoefening van het detailhandelsbedrijf:

- in goederen van brandbare-, explosieve- of anderzijds milieuverstorende aard;
- in volumineuze goederen, zoals auto's, caravans en boten, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;
- als bouwmarkt;

een en ander onder de voorwaarde, dat uit onderzoek is gebleken dat het vanwege ruimtebeslag of (verkeers)overlast onmogelijk dan wel ongewenst is de betreffende vestiging ruimtelijk in te passen in de bestaande winkelgebieden.

T.a.v. de bouwmarkten wordt vrijstelling bovendien pas verleend als uit onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen in het verzorgingsgebied zal optreden.

Alvorens vrijstelling te verlenen horen Burgemeester en wethouders de Rijksconsulent voor Economische Zaken.

Indien Burgemeester en wethouders voornemens zijn af te wijken van het advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken verlenen zij geen vrijstelling dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten."

6. In het ontwerp-plan wordt aan het transportbedrijf Van Ham een aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheid gegeven. Het bedrijf heeft hiervoor een concreet bouwplan. De uitbreiding achten wij inpasbaar binnen het ter plaatse te ontwikkelen lokale bedrijventerrein.

De uitbreiding van het transportbedrijf hangt samen met de groeiende vraag naar opslagruimte en uitbreiding van het logistieke dienstenpakket aan de klanten en niet zozeer met toenemende groei van het goederenvervoer. De verbreding van de activiteiten van de transportbedrijven is een algemene ontwikkeling in deze sector die wij in heel Brabant zien.

Het transportbedrijf is onder artikel 10 specifiek bestemd. Aangezien het bedrijfsterrein in het onderhavige ontwerp-plan ruimtelijk in feite onderdeel is van het lokale bedrijventerrein stelt de Kamer voor het transportbedrijf een algemene bedrijfsbestemming te geven vergelijkbaar met de bestemming van op het aangrenzende gebied.

De bestemmingsaanduiding "bedrijfsdoeleinden Bd (t) (transportbedrijf)" is overigens niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving waar onder b gesteld wordt dat het gebied deels is bestemd voor kantoorhoudende dienstverlening en groothandel.

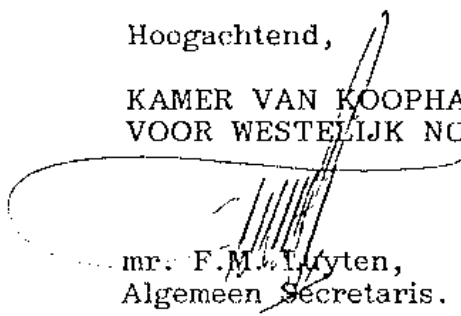
7. Bij bedrijven die specifiek zijn bestemd onder artikel 7 t/m 9 ontbreekt een vrijstellingsregeling die het gebruik mogelijk maakt door vormen van bedrijvigheid, die qua verkeersaantrekkende, milieubelasting, verschijningsvorm of

anderszins overeenstemt met het huidig gebruik. Gelet op de kroonjurisprudentie kan met de voorgestelde zeer beperkte bestemming niet volstaan worden.

Wij verzoeken U onze opmerkingen mee te nemen bij de vaststelling van het definitieve ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN
VOOR WESTELIJK NOORD-BRABANT



mr. F.M. Luyten,
Algemeen Secretaris.

Hoogheemraadschap
West-Brabant



GEM. TETERINGEN

INGEKOMEN

Aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Teteringen
Postbus 10.001
4847 ZZ TETERINGEN

REG. NR.		413/1	
DAT.		26 JUNI 1990	
CL. NR.		11/1990	
VERB. PL.	AFD. WETH.	AFGEDAAN	
		PAB	LMI

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Ons kenmerk

Breda.

27 maart 1990

53133

21 juni 1990

VERZONDEN 26 JUNI 1990

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan
"Oosterhoutseweg-Heistraat-
herziening 1990".

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 27 maart jl. berichten wij u hierbij dat het bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplan ons als zodanig geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wel willen wij u hierbij -wellicht ten overvloede- wijzen op het belang van het realiseren van riolering, daar waar bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Wij wijzen u in dit verband nogmaals op de problemen inzake de lozings situatie van het transportbedrijf Van Dam. Dergelijke lozingen dienen tenslotte in het kader van uw lozingsverordening riolering te worden geregeld.

Het dagelijks bestuur,
de wnd. griffier,

de dijkgraaf,

(G.N. van den Bosch)

(mr. Th. A. G. M. van der Weijden)