

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Kolk - 2013

Toelichting



Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Kolk - 2013

Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	15
3.1	Ontstaansgeschiedenis	15
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	16
3.3	Functionele karakteristiek	17
3.4	Openbare ruimte	17
3.5	Water	18
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	19
4.1	Ruimtelijk-functionele karakteristiek	19
4.2	Openbare ruimte	19
4.3	Water	20
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	21
5.1	Milieuaspecten	21
5.2	Waterhuishouding	23
5.3	Waarden	24
5.4	Overige aspecten	28
5.5	M.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 6	Handhaving	29
6.1	Beleidskader	29
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	29
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	30
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	31
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	33
8.1	Algemeen	33
8.2	Regels	33
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
10.1	Inspraak	37
10.2	Vooroverleg	37
10.3	Zienswijzeprocedure	38
Bijlage:		
-	Overzicht bedrijfswoningen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein De Kolk.

De verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar kan ook gewenst zijn omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt, en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Dit plan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regeling het uitgangspunt zijn geweest voor de gekozen bestemmingsregeling.

1.2 Begrenzing plangebied

De Kolk ligt in Ravenstein, ten zuidwesten van de Dorpenweg. Bij het begrenzen van het plangebied is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. Vergelijking met de bestaande ruimtelijke situatie heeft tot een beperkte aanpassing van de plangrens geleid.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013' gelden binnen het plangebied twee bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
De Kolk	08-07-1980
De Weem I en II	28-08-1990

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijsbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke beleidsbijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van 'het stellen van ruimtelijke beperkingen' naar 'het stimuleren van gewenste ontwikkelingen'. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen, met ruimte voor groen en water.

2.1.2 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt.
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit.
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeenten dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing.
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer.
- De goedkeuring door de provincie van bestemmingsplannen is vervallen.
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen: er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: op basis van het verouderde bestemmingsplan is geen legesheffing meer mogelijk.
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen, kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan.
- Er is een drempel voor planschade van 2%.
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd.
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de vroegere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan en een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een 'bouwplan'. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013' is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ook is de verdere invulling van het bedrijventerrein, die reeds mogelijk is gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet is gerealiseerd) in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in nieuwe ontwikkelingen. De Grondexploitatie-wetgeving is derhalve niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is één van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen enerzijds de steden en anderzijds de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Stedelijke structuur

De Kolk behoort tot de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied. De Kolk behoort tot de laatste categorie en voorziet mede in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wat betreft werken.

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte, vastgesteld in mei 2012, vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit Rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de Verordening ruimte is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies' (artikel 1.1 Verordening ruimte).

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele bedrijventerrein De Kolk is aangeduid als bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.



Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.8 zijn regels opgenomen voor bedrijven in kernen in het landelijke gebied of hun zoekgebieden. In bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden dienen bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² in principe te worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bestemming reeds is verwezenlijkt.

Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd die vele malen groter zijn dan 5.000 m². In de uiterste noordoosthoek aan de Stationssingel staat een groot bedrijfspand. Het erachter gelegen bedrijfsterrein is onbebouwd. Zowel het pand als het terrein hebben een omvang die vanuit ruimtelijk oogpunt minder passend is bij een kleinschalig bedrijventerrein als de Kolk.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in maart 2006 de 'Structuurvisie Oss 2020' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema werken wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat behalve Oss ook de dorpen de nodige bedrijvigheid kennen. Het wordt belangrijk gevonden om economische activiteit in de eigen kern te houden en deze activiteiten te laten aansluiten bij de schaal van het dorp. Grootschalige bedrijven horen thuis in de stad Oss, op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

De Kolk kan gezien worden als een bedrijventerrein voor Ravenstein en de omliggende dorpen. Bedrijven die een binding hebben met het dorp maar te grootschalig zijn (geworden) voor het dorp kunnen hier worden gehuisvest.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

In de Structuurvisie wordt (een deel van het) bedrijventerrein De Kolk aangemerkt als locatie voor woningbouw: *“Ten zuidwesten van Ravenstein ligt een goede locatie voor woningbouw: de locatie de Kolk. Deze locatie is goed te ontsluiten voor de auto (via Dorpenweg en nabije snelwegafslag) en ligt nabij het station. De locatie de Kolk is te beschouwen als een inbreidings- en transformatielocatie. Het huidige bedrijfsterrein en de gemeentewerf worden vervangen door woongebied. De locatie sluit aan op de open bebouwingsstructuur van Huisseling”*



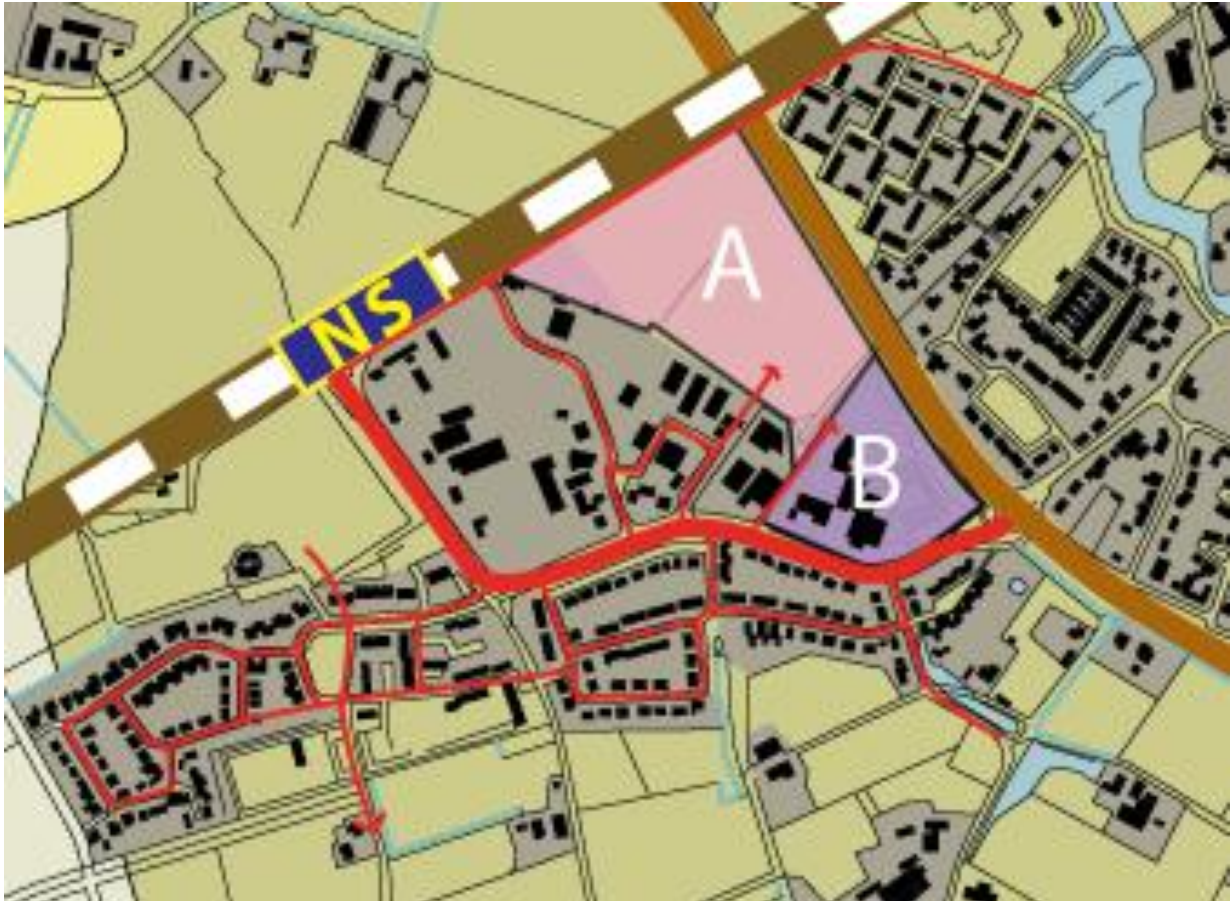
Uitsnede Structuurbeeld 2020 (uit Structuurvisie 2020)

De gemeentewerf is inmiddels ter plaatse beëindigd. Geschetste transformatie van een deel van het bedrijventerrein is tot op heden nog niet van de grond gekomen. De haalbaarheid van een gedeeltelijke herontwikkeling wordt onderzocht. Een eventuele herontwikkeling zal via een zelfstandige planologische procedure mogelijk worden gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt voor betreffend deel nog gewoon de geldende bedrijfsbestemming opgenomen.

2.3.3 Dorpsplan Ravenstein

Het Dorpsplan Ravenstein (juli 2006) behelst de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Huisseling, Neerlangel en Ravenstein en het tussenliggende landelijk gebied. Het bedrijventerrein De Kolk maakt deel uit van de kern Ravenstein.

Het dorpsplan fungeert als brug tussen het gemeentelijke beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. Het dorpsplan heeft geen juridische status maar bevat een toekomstvisie op het gebied.



Uitsnede Dorpsplan Ravenstein

Met betrekking tot De Kolk wordt in het Dorpsplan het volgende gesteld: *“Het gebied van De Kolk heeft grote potenties. De locatie bestaat nu grotendeels uit bedrijven en enkele woningen. De Structuurvisie Oss 2020 gaat ervan uit dat de bestaande bedrijven in de zuidwestelijke zone in de nabije toekomst grotendeels blijven liggen. De komende jaren is het principe hier: een woonhuis aan de weg en een bedrijfsruimte erachter. Aan de noordoostkant van De Kolk zijn veranderingen gaande. De bestaande gemeentewerf en Woonmaatschappij Maasland vertrekken. Enkele bestaande bedrijfsterreinen kunnen misschien worden herontwikkeld. Dit noordoostelijk gelegen deel van De Kolk is ca. 7 hectare groot. Hier wordt ingezet op een menging van wonen en enige voorzieningen. Het gebied heeft een uitstekende bereikbaarheid per spoor en weg. Maar dit vormt ook de begrenzing. Als geheel is het een eiland in de stad door haar harde randen. Aan één kant wordt het begrensd door het spoor, aan de ander door de Dorpenweg (met deels verdiepte ligging en een geluidswal aan de noordkant). Aan de zuidwestkant wordt het begrensd door achterkanten van bedrijven en aan de zuidoostkant door bestaande gebouwen en de weg de Schaafdries. Al met al zijn de condities voor het maken van een aantrekkelijk woongebied niet optimaal. In groter verband bekeken (vanuit Ravenstein als geheel) ligt het gebied echter wel goed.”*

Op de plek van Woonmaatschappij Maasland zijn inmiddels het gezondheidscentrum en het dialysecentrum gevestigd. De gemeentewerf is inmiddels overgeplaatst naar Oss. Een herontwikkeling

van het noordoostelijke deel tot woongebied met enige voorzieningen is echter (nog) niet van de grond gekomen. De uiteindelijke realisatie is op dit moment nog onzeker.

2.3.4 Welstand

Op 23 maart 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst. Voor het plangebied geldt welstandsniveau 3, het laagste welstandsniveau.

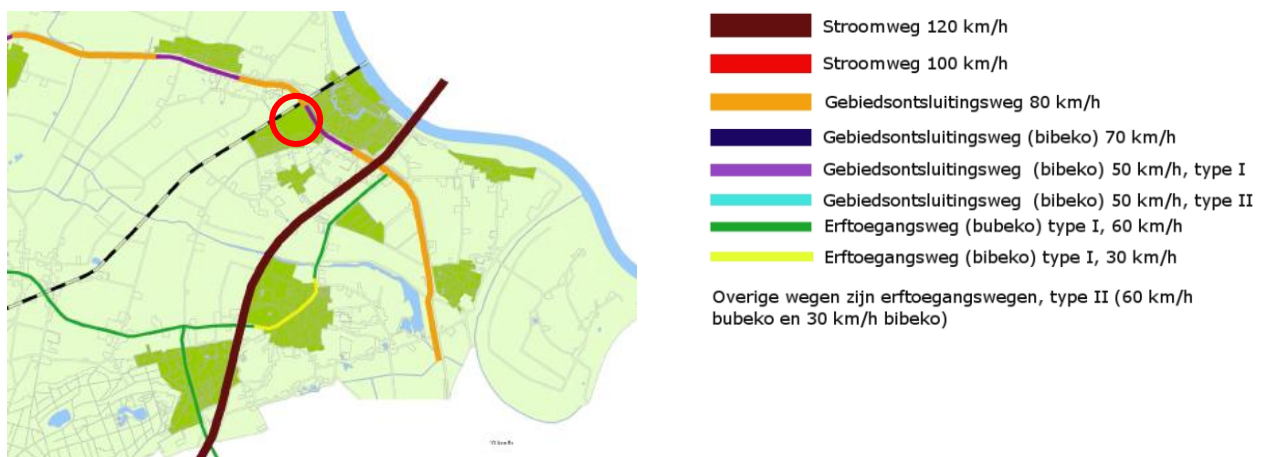
Momenteel is een nieuw welstandsbeleid in voorbereiding. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit geen grote gevolgen voor onderhavig plangebied.

2.3.5 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Dorpenweg ten noordoosten van het plangebied is in het deelplan 'wegen' aangemerkt als 'Gebiedsontsluitingsweg, type I (binnen bebouwde kom, 50 km.uur).



2.3.6 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water:
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe:
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit:
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaten voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen:
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

2.3.7 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uitoefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss. Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

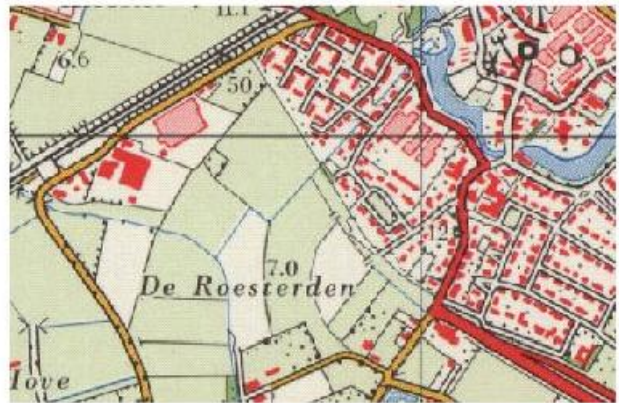
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Op onderstaande afbeelding is de historische ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kolk in beeld gebracht op basis van een aantal oude topografische kaarten.



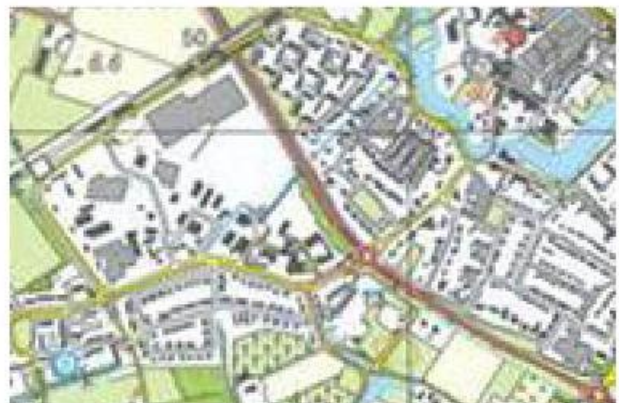
ca. 1955



ca. 1978



ca. 1988



ca. 2000

Historische ontwikkeling bedrijventerrein de Kolk

De eerste bedrijven werden gevestigd aan de Stationssingel nabij het station, dat op enige afstand van de kern Ravenstein is gerealiseerd. Lange tijd bleef de bedrijvigheid beperkt tot een strook aan deze weg. Wel groeiden enkele kleine bedrijven hier uit tot grote bedrijven. Met het opstellen van het bestemmingsplan De Kolk in 1980 werd er meer richting gegeven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De bestaande bedrijven hadden behoefte aan uitbreiding en nieuwe bedrijven zochten vestigingsmogelijkheden. Hieronder bevonden zich ook bedrijven die gevestigd waren in de historische kern en daar geen mogelijkheden hadden om uit te breiden.

Belangrijk onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan was de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De ontsluiting van de bedrijven gebeurde lange tijd uitsluitend via de Stationssingel. Dit betekende dat het verkeer de route langs de historische grachten moest volgen, wat een zware belasting voor de woonomgeving was. Vanaf de Dorpenweg (op dat moment aangelegd tot aan de Mgr. Zwijssenstraat) is een nieuwe verbinding aangelegd naar het westen. Deze nieuwe verbinding, Schaafdries genaamd, ging dienen als wijkontsluitingsweg voor zowel het bedrijventerrein (ten noorden van de weg) als voor de nieuwe woonwijk De Weem (ten zuiden van de weg). De Stationssingel bleef gehandhaafd en werd op de Schaafdries aangesloten. Tussen de bestaande bedrijven en de gereserveerde uitbreidingsruimte, bleef ruimte over voor een aantal kleine bedrijfskavels. Voor een aantal kavels die dieper in het gebied lagen, werden twee insteken ontworpen.

Nog later is er vanaf de Stationssingel een doorsteek gemaakt naar 't Kolske, Korte Stukken genaamd. Aan deze weg zijn nog een paar bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd.

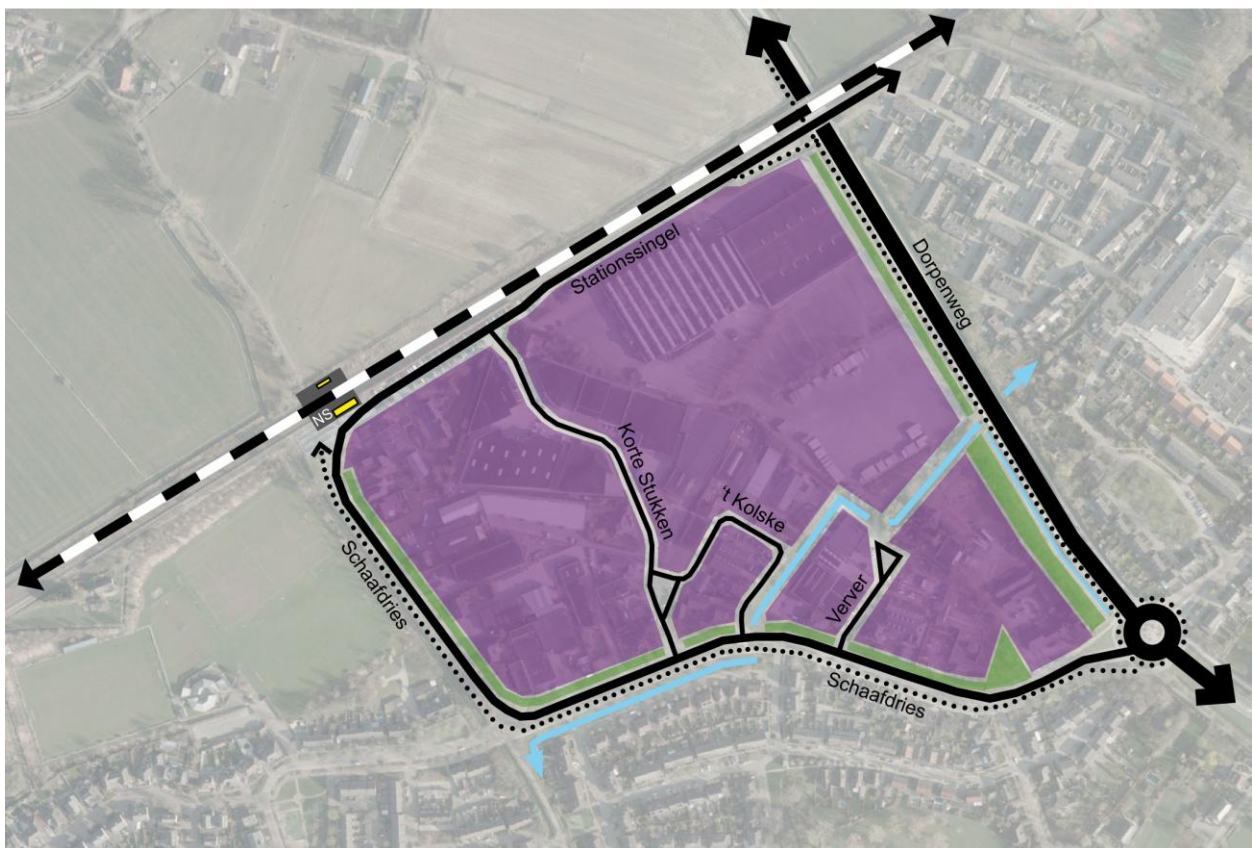
3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De Schaafdries aan de zuid- en westzijde en de Stationssingel aan de noordzijde vormen een duidelijke begrenzing van bedrijventerrein De Kolk. De bedrijven aan deze wegen zijn overwegend op deze wegen georiënteerd. Het groen langs de Schaafdries zorgt voor een groene inkleding van het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Schaafdries en de Stationssingel. Drie wegen, Verver, 't Kolske en Korte Stukken, sluiten hierop aan. Verver is een doodlopende straat. Korte Stukken en 't Kolske 'kronkelen' over het bedrijventerrein.

Er zijn grote verschillen in vorm en grootte van de percelen. Van een duidelijke rooilijn van de bebouwing is over het algemeen geen sprake.

Door al deze aspecten heeft het bedrijventerrein een warrige uitstraling. Het is daardoor ook lastig oriënteren op het terrein.



Ruimtelijke opzet De Kolk

Het noordoostelijke deel van het terrein is bestemd voor 'industriële doeleinden'. De bedrijfsbebouwing mag hier een hoogte hebben van maximaal 12 m. De rest van het terrein is bestemd voor 'ambachtelijke bedrijven'. Hier is de hoogte van bedrijfsbebouwing beperkt tot 8 m.

Bedrijfswoningen zijn over het gehele bedrijventerrein opgericht, veelal vrijstaand of aangebouwd aan de bedrijfshal en in enkele gevallen inpandig.

3.3 Functionele karakteristiek

Het bedrijventerrein is overwegend bedoeld voor relatief kleinschalige bedrijven. Het gaat daarbij om ambachtelijke, dienstverlenende, groothandels- en openbare bedrijven zoals timmerwerkplaatsen, installatiebedrijven, vervoersbedrijven en smederijen met daarbij behorende voorzieningen zoals groenstroken en ontsluitingswegen.

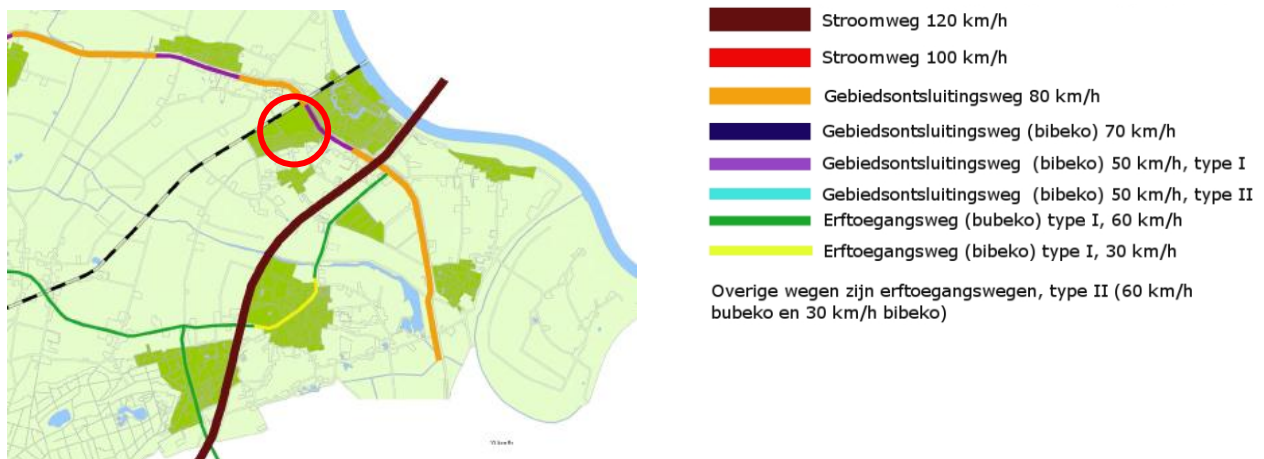
Het grote bedrijfsperceel met bedrijfspand in het noordoostelijke deel vormt hierop een uitzondering. Hier is uitgegaan van een bedrijfskavel van minimaal 2500 m². Voor de kleinschalige, plaatselijke bedrijven is geen minimale of maximale omvang van de bedrijfspercelen vastgelegd. Wel is een minimale omvang van 150 m² voor de bedrijfsbebouwing vastgelegd in bestemmingsplan De Kolk (08-07-1980).

3.4 Openbare ruimte

Ontsluiting

De Kolk ligt in de nabijheid van zowel de aansluiting op de Dorpenweg als de A50. De ontsluiting van het gehele bedrijventerrein vindt plaats via de aan de zuidzijde gelegen Schaafdries naar de Dorpenweg en van daaruit naar de aansluiting op de A50. Daarmee beschikt het bedrijventerrein over een goede ontsluiting.

De Dorpenweg, ten oosten van het plangebied, is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg type I. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen type II.



Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein of op sommige plekken langs de openbare weg in de bermen.

Groen

Het groen op bedrijventerrein De Kolk beperkt zich voornamelijk tot de randen ten behoeve van een groene inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving. De groeninrichting op het bedrijventerrein zelf is zeer beperkt. Een deel van de bermen is groen ingericht met gras en bomen.

3.5 Water

Binnen het plangebied ligt een leggerwatergang. Ook aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een leggerwatergang.

In het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Het huishoudelijk en industrieel afvalwater en het regenwater wordt in hetzelfde riool opgevangen.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijk-functionele karakteristiek

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn in principe niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie.

Wel zou het kunnen dat (een deel van) de noordoosthoek van het bedrijventerrein toch nog herontwikkeld wordt. Daarvoor zal dan een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Vooralsnog wordt ook in dit deel echter uitgegaan van een continuering van het bedrijventerrein.

Er wordt vooral ingezet op behoud van de bestaande karakteristiek. In het algemeen is gepoogd om binnen de bestemmingsregeling ruimte te bieden aan ruime gebruiksmogelijkheden. Aansluitend bij de bestaande situatie worden bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 uit de milieuzoneringslijst toegestaan. In het noordoostelijke deel, in het geldende bestemmingsplan De Kolk bestemd als 'Industriële doeleinden', zijn alleen bedrijven in de categorieën 2 en 3 toegestaan.

Ook het principe 'een woonhuis aan de weg en een bedrijfsruimte erachter', zoals in het Dorpsplan Ravenstein wordt voorgesteld, wordt voorlopig nog gehandhaafd. De mogelijkheid om een (nieuwe) bedrijfswoning te realiseren zal over circa drie jaar echter wel komen te vervallen. Het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is inmiddels namelijk gewijzigd. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Als overgangsregeling wordt de huidige ondernemers in dit bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven deze oude bouwrechten alsnog te benutten. Over ongeveer drie jaar zal vervolgens dit bestemmingsplan worden herzien waarbij de bouwrechten van de niet gerealiseerde bedrijfswoningen worden geschrapt.

Op De Kolk zijn verspreid over het bedrijventerrein al veel bedrijfswoningen gerealiseerd. Hierdoor heeft met name het zuidelijk en zuidwestelijke deel van de Kolk meer het karakter van een woon-werklocatie dan van een 'puur' bedrijventerrein. De plekken waar de bouw van een bedrijfswoning nog mogelijk is, zijn veelal 'gaten' in de straatwand. Door het opvullen van deze 'gaten' met bedrijfswoningen worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast leidt het tot een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het karakter van een woon-werklocatie als dit deel van de Kolk.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de reeds vergunde bedrijfswoningen en de locaties waar een bedrijfswoning ruimtelijk nog voorstelbaar wordt gevonden.

Waar mogelijk wordt wel nieuw beleid doorgevoerd in dit bestemmingsplan. Zo wordt de omvang van een bouwperceel nu geregeld door het opnemen van een minimale maat van 1000 m² en een maximale maat van 5000 m².

Op het bedrijventerrein is detailhandel alleen toegestaan als ondergeschikte functie bij het bedrijf. Op het bedrijventerrein zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Ook detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie bij het bedrijf. Behalve wanneer het gaat om detailhandel in volumineuze goederen (ABC-goederen, fietsen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, vijvers, tenten, zwembaden en tuinhuisjes). Deze functie is zelfstandig toegestaan indien sprake is van een overwegend lokaal of beperkt regionaal verzorgingsgebied.

4.2 Openbare ruimte

Ontsluiting

In bestemmingsplannen worden de wegen als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. De wegen binnen het plangebied krijgen alle de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Parkeren

Als uitgangspunt geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf moet worden voorzien. Verder biedt een deel van de bermen ruimte om te parkeren.

Groen

De bestaande groenstroken ten behoeve van de inpassing van het bedrijventerrein, aan de zijde van de Dorpenweg en aan de Schaafdries, worden met de bestemming 'Groen' beschermd. De aanwezige groene bermen in de straat worden opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

4.3 Water

De bestaande leggerwatergang wordt als zodanig bestemd. Ook binnen de bestemming 'Groen' zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd.

De in het plangebied aanwezige voorzieningen ten behoeve van de riolering liggen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten zoals bodem en grondwater, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan (nieuwe) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend bestemmingsplan waarin niet in nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien. Derhalve hoeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar milieuaspecten maar kan er worden aangesloten bij het bestaand beleid.

5.1.1 Bodem en grondwater

In het kader van de grondaankopen voor het bedrijventerrein De Kolk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De gesteldheid van grond en grondwater vormt geen beperking voor het gebruik van de locatie als bedrijventerrein. Voor grond, die eventueel bij grondwerkzaamheden vrijkomt, gelden beperkingen ten aanzien van hergebruik of verwerking.

5.1.2 Geluid

Op het bedrijventerrein De Kolk worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan. De aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai zijn daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (de 'Circulaire') die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Andere regelgeving op het gebied van externe veiligheid is minder relevant voor dit bestemmingsplan en wordt zodoende hier niet verder behandeld.

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met het PR en GR kan de relatie worden uitgedrukt tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. De beoordeling van het risico vindt onder meer plaats op de gevolgen die ontstaan voor kwetsbare bestemmingen (wonen, werken, recreëren).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron, waar binnen de aanwezigheid van kwetsbare objecten niet is toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten is het regime minder hard. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10-6 contour worden gesitueerd. Vanaf 1 januari 2010 mogen zich ook geen bestaande kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour bevinden. Indien zich een kwetsbaar object (bijv. een woning) binnen de PR 10-5 contour bevindt, dient deze situatie zo spoedig mogelijk gesaneerd te worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen

het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden (het invloedsgebied).

Invloedsgebieden vormen de begrenzing bij de bepaling van het groepsrisico. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de ligging binnen een invloedsgebied, wel bestaat voor de gemeente, onder andere bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, de wettelijke verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat, conform de in de wetgeving gespecificeerde kaders, wijziging van het groepsrisico moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt óók wanneer het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Dit betekent dat binnen de invloedsgebieden van risicovolle activiteiten aan de volgende punten in ieder geval aandacht moet worden besteed bij het opstellen van het bestemmingsplan:

- de hoogte van het groepsrisico voor en na vaststelling van het nieuwe besluit;
- de ligging van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- de zelfredzaamheid van de bevolking;
- de bestrijdbaarheid van een eventuele calamiteit.

Conclusie

Bij dit nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' wordt geen planologische uitbreidingsruimte geboden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een nieuw onderzoek naar de risico's van externe veiligheid is daarom voor dit bestemmingsplan niet nodig.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Eind 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. Hierin is onder meer geregeld dat kleinere plannen niet meer getoetst hoeven te worden aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005, maar vallen onder de AMvB 'Niet In Betekenende Mate'. Voor dergelijke plannen geldt dat de generieke landelijke en provinciale maatregelen voldoende garantie moeten bieden om deze plannen doorgang te kunnen laten vinden.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' voorziet slechts in een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Kolk. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit is daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.1.5 Geur

De gemeenteraad van Oss heeft op 13 december 2012 het agrarisch geurbeleid vastgesteld. Het gaat hierbij om geur door het houden van dieren in een veehouderij. Het nieuwe geurbeleid is afgestemd op de aard en het gebruik van onze gebieden. Ook de mogelijke groei van veehouderijen is meegewogen in het beleid. Het geurbeleid biedt bescherming tegen de overlast van geur op de plaatsen waar de meeste burgers zijn. Het geeft ook groeimogelijkheden voor veehouderijen waar er ruimte is. Met het nieuwe geurbeleid probeert de gemeente Oss (kleine) bedrijven met weinig geuruitstoot zo min mogelijk te beperken. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, worden mogelijk gemaakt. Voor de meeste bedrijventerreinen, zoals ook voor dit plangebied geldt een norm van 8,0 Ou.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' voorziet slechts in een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Kolk. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Het aspect geur is daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstrooming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt.

5.3.1 Natuur en ecologie

Het gehele bedrijventerrein is als zodanig in gebruik. Er zijn geen braakliggende terreinen die bebouwd gaan worden. Er is kortom geen sprake van ontwikkelingen die een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk maken.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat het hele plangebied van onderhavig bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting heeft. Een deel van het plangebied vormt een aandachtsgebied in verband met geulgronden.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

5.3.3 Vrijwaringszone – molenbiotoop

Nabij het plangebied ligt een rijksmonumentale molen. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid

windvang voor deze molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van vrijwaringszones rondom de molens waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgt voor een bescherming van de windtoetreding tot de molen. Het betreft Molen Ravenstein, Molensingel 6 (stellingmolen)

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen 1999' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens vernoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten aangezien dergelijke bouwhoogten in onderhavig plan niet voorkomen.

De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Bij hoge stellingmolens is deze zone waar de ondergrens geldt groter. Hoe hoger de stelling is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stellinghoogte (ondergrens). Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

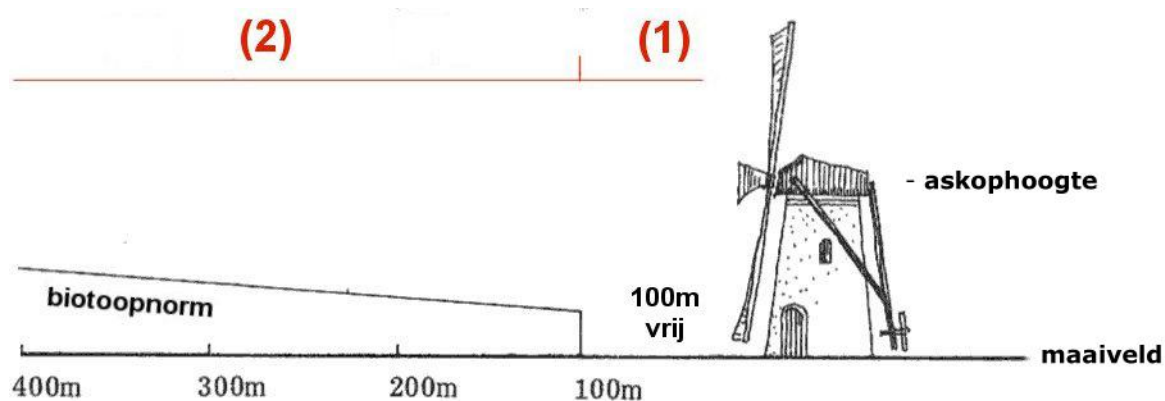
1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stellingmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. Vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. In afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stellingmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stellinghoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

Ter verduidelijking van het voorgaande volgt een nadere toelichting in woord en beeld.

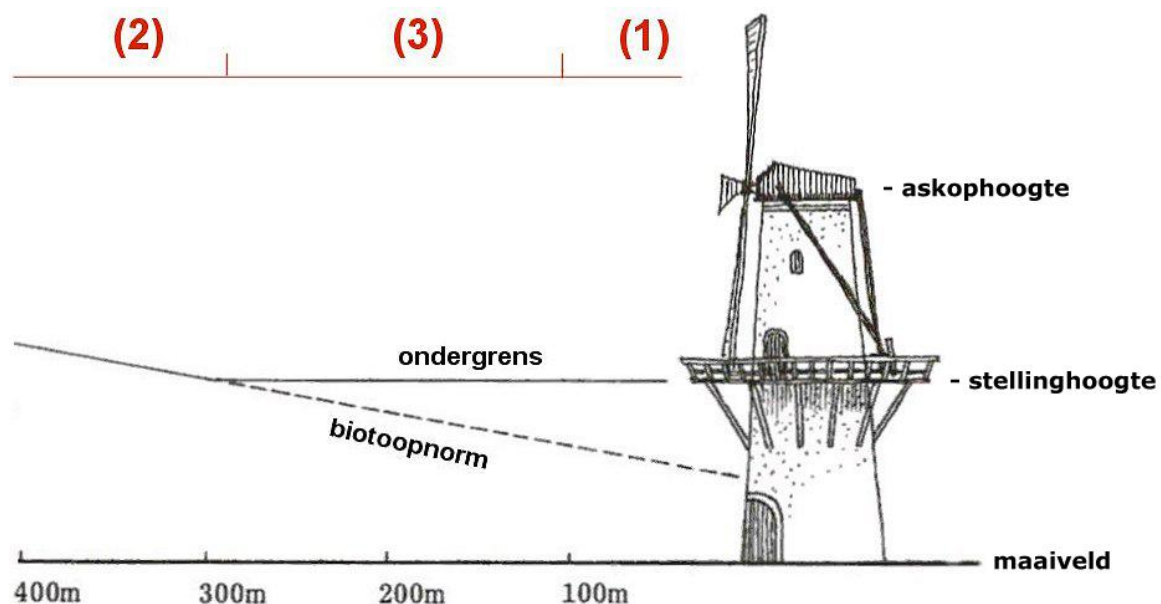
Volgens de molenbiotoopnormen van de Hollandsche Molen moet de eerste 100 meter rond een molen vrij zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek in verticale stand, ofwel kort, de ondergrens. Bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen, bij stellingmolens is dit het stellingniveau. Zie (1) in de navolgende figuren.

Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. Met de molenbiotoopformule van de Hollandsche Molen kan de toegestane hoogte op een bepaalde afstand van de molen worden berekend en vormt een opgaande lijn vanuit de molen gezien. Zie (2) in de navolgende figuren.

Bij toepassing van het tweede criterium kan een complicatie optreden in geval van verhoogde molens zoals stellingmolens. Afhankelijk van de hoogte van het stellingniveau en de lengte van de wieken, begint deze norm onder het niveau waarop de wieken draaien en komt deze op een bepaalde afstand van de molen pas boven het stellingniveau uit. Wanneer de afstand van het punt waarop de met de molenbiotoopformule berekende norm boven het stellingniveau komt verder dan 100 meter van de molen ligt, dan wordt in het gebied vanaf 100 meter tot dit punt ook het stellingniveau als ondergrens aangehouden. Zou men dit criterium niet toepassen, dan zou de formule een maximale bouwhoogte kunnen opleveren die onder het stellingniveau zou kunnen liggen terwijl bouwen tot aan de stellinghoogte met het oogpunt ter bescherming van de windvang altijd aanvaardbaar is. Zie (3) in het navolgende figuur en de stippellijn "biotoopnorm".



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (grondzeiler)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (stellingmolen)

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$H(\max) = (X/n) + c * z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$. Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen.

Deze formule kan ook als volgt geschreven worden;

$$X = n(H - c * z).$$

Waarbij geldt dat:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie tot de maaiveldhoogte van het te bouwen object)
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constate = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP(maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor de molens in het plangebied gelden de volgende waarden;

Molen	Invloedsfactor terrein n	Vlucht (diameter molen-wieken)	NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen	Stellinghoogte (inclusief belt), t.o.v. plaatselijk maaiveld	Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld
Ravenstein (stellingmolen)	50	25,6 m	9,5 m NAP	3 m (belt) + 11 m stelling = 14 m	12,8 + 14 = 26,8 m

Bron: Topografische kaart Nederland, Hollandsche Molen, Molendatabase.

Aan de hand van voorgaande gegevens kunnen de maximale bouwhoogten worden bepaald. Aangezien we hier te maken hebben met stellingmolens, geldt niet dat de eerste 100 meter vrij moet zijn van bebouwing zoals bij grondzeilers het geval is, maar dat gebouwd mag worden tot de stellinghoogte. Hoe hoger de stelling is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stellinghoogte (ondergrens). Hierbij is ook de invloed van het terrein bepalend voor de afstand. Van belang is dan om te weten vanaf welke afstand van de molen hoger gebouwd mag worden dan de stellinghoogte. Hoeveel hoger mag worden gebouwd, blijkt dan uit het invullen van de molenbiotoopformule.

Molen Ravenstein. Ondergrens nabij de molen = 14 m. Uitgedrukt in NAP is dit plus 9,5 m = 23,5 m NAP. Wanneer mag hoger gebouwd worden dan de ondergrens van 14 m?

$$X = n(H - c * z) = 50(14 - 0,2 * 26,8) = 432 \text{ m}.$$

Maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen aan de hand van de molenbiotoopformule.

Molen Ravenstein, Molensingel 6		
	0 m t/m 430 m	23,5 m NAP
	440	23,7 m NAP
	450	23,9 m NAP
	460	24,1 m NAP
	470	24,3 m NAP
	480	24,5 m NAP
	490	24,7 m NAP
	500	24,9 m NAP

Het plangebied ligt op een minimale afstand van 405 meter van de molen. Gezien de maximaal toegestane hoogte binnen het plangebied van 12 meter, alsmede gezien de hoogte van het plaatselijk maaiveld in het plangebied, 6,8 m NAP, is het opnemen van een vrijwaringszone-molenbiotoop niet nodig. Er gelden geen nadere regels met betrekking tot bouwhoogtes ter bescherming van de windvang van de molen.

5.4 Overige aspecten

Buiten de genoemde milieuaspecten en waarden kunnen er nog andere aspecten van belang zijn.

Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

Delen van het plangebied vallen nog wel binnen het door het Ministerie van Defensie aangewezen helikopterlaagvlieggebied. Hier worden echter geen planologische consequenties (meer) aan verbonden.

5.5 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een mer-beoordeling.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld, waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Bestaande bouwwerken en bestaand gebruik zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd.

In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels, die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan wordt verbeeld (de verbeelding) en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013' is gekozen voor een vrij globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 10), de algemene regels (artikelen 11 tot en met 15) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 16 en 17). Bij de regels hoort één bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel wordt een groot aantal in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Bedrijf
- Groen
- Tuin
- Verkeer – Verblijf
- Water
- Wonen-Halfvrijstaand
- Wonen-Vrijstaand
- Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 12: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 13: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 15: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 17: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd en onderverdeeld naar milieucategorie. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' opgesteld. Het plan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. De actualisatie brengt beperkte wijzigingen met zich mee. Eventuele financiële consequenties zijn naar verwachting dan ook beperkt.

Met het voortzetten van de bouwmogelijkheid voor bedrijfswoningen gedurende een periode van 3 jaar is het risico op planschadeclaims aanzienlijk ingeperkt.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

In de raadsvergadering van 8 december 2011 is een beleidskader vastgesteld voor een efficiënte aanpak van de integrale herziening van bestemmingsplannen. Het doel van deze aanpak is de vereenvoudiging van het proces tot herziening van een bestemmingsplan. In dit verband worden bestemmingsplannen die vooral de bestaande situatie vastleggen als “eenvoudige bestemmingsplannen” gezien, ongeacht de grootte van het plangebied. Bij een eenvoudig bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure doorlopen.

Het bestemmingsplan ‘De Kolk - 2013’ is aangemerkt als een eenvoudig bestemmingsplan. In dit plan wordt vooral de bestaande situatie vastgelegd. Een inspraakprocedure is in dit geval niet nodig.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.

Instanties zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord

Ad 1.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 9 januari 2013 gereageerd. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. De provincie constateert dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen. Wel heeft de provincie de volgende opmerking:

”Ons is gebleken dat artikel 3.1 van het bestemmingsplan milieucategorie 1 bedrijven toestaat. Het plan geeft hiermee onvoldoende invulling aan het tegengaan van oneigenlijk ruimte gebruik zoals verwoord in artikel 3.6.4 van de Verordening.

Nu een verantwoording ontbreekt achten wij, gelet op vorenstaande, artikel 3.1.a.1 van het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.6 lid 4 sub c van de Verordening”.

Antwoord burgemeester en wethouders

Gelet op de bestaande situatie, de aard van het terrein, de ligging binnen de kern en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt vinden wij bedrijven in de categorie 1 passend binnen dit bestemmingsplan.

Ad. 2.

Reactie Waterschap Aa en Maas

Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 26 november 2012 gereageerd. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen:

- a. Het waterschap verzoekt om in de toelichting te refereren aan het ‘Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas’ en aan de ‘uitgangspunten watertoets’.

- b. Het waterschap verzoekt om binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen-Halfvrijstaand' 'waterhuishoudkundige voorzieningen' uit te breiden met 'water' om in de aanleg van een eventuele oppervlakkige waterberging te kunnen voorzien.
- c. Het waterschap verzoekt om de leggerwatergang volledig te bestemmen als water. Daar waar deze onderdeel vormt van de bestemming 'Groen' verzoekt het waterschap om deze alsnog als 'Water' te bestemmen.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangepast.
- b. Een waterberging is naar onze mening een waterhuishoudkundige voorziening. Een aanpassing van de bestemmingsomschrijving is dan ook niet nodig.
- c. Naar onze mening is de leggerwatergang volledig als 'Water' bestemd. Wij zien dan ook geen reden om de verbeelding aan te passen.

Ad. 3.

Reactie Veiligheidsregio Brabant-Noord

Het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 5 november 2012 gereageerd. De Veiligheidsregio adviseert over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid: *"Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen"*.

Antwoord burgemeester en wethouders

De reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

NB. *De dorpsraad Ravenstein is om een informele reactie gevraagd. De dorpsraad heeft op 17 januari 2013 gereageerd.*

De dorpsraad vindt het onterecht dat er bestaande mogelijkheden tot de bouw van een bedrijfswoning uit het nieuwe plan gehaald worden. Voor het overige hebben zij geen opmerkingen op het plan.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij constateren een verschil in opvatting over dit punt. Het is een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bedrijfswoningen zijn dan ook positief bestemd. Als gemeente hebben we bij nieuwe bestemmingsplannen echter rekening te houden met nieuw beleid.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging op 30 januari 2013 meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlage 1 – Overzicht bedrijfswoningen bedrijventerrein De Kolk

Bedrijfswoningen De Kolk
April 2013

V = aanwezig/opgenomen als bedrijfswoning
 -- = niet aanwezig/niet-opgenomen
 NBW = nieuwe bedrijfswoning

Bedrijf	Adres	Vergunning	Ontwerp	Vaststelling
Brandweerkazerne en vml. Gemeentewerf	Schaafdries 4-6	V	V	V
Gezondheidscentrum Schaafdries	Schaafdries 8	--	--	NBW
Onbekend	Schaafdries 10/De Verver 1	V	V	V
Drukkerij Ravenstein	Schaafdries 12	--	--	NBW
Autoglasteam Oss/Meissen Peperkamp Elektro	Schaafdries 20	V	V	V
H.H.L. Willems Holding Willems BV	Schaafdries 22	--	V	NBW
Dekro Horeca Totaal	Schaafdries 40A	--	--	NBW
Sakro Foods	Schaafdries 44 en 40B	--	V	V
Loonbedrijf Willems Holding Willems BV	Schaafdries 50	V	V	V
Holding Willems BV	Schaafdries 50A	--	--	NBW
Hong Shen Natuursteen BV	Schaafdries 52	--	--	NBW
Rijla Constructie- en apparatenbouw	Schaafdries 54	V	V	V
Rijla Constructie- en apparatenbouw	Schaafdries ongen.	--	--	NBW
Onbekend	Schaafdries 60	V	V	V
Zwaans Kartonnage	Stationssingel 110	--	--	NBW
Onbekend	Stationssingel 116	?	V	V
Fietsenreparatie- en verkoop	Stationssingel 120	V	V	V

Bedrijf	Adres	Vergunning	Ontwerp	Vaststelling
Dialysecentrum Ravenstein	De Verver 1E	--	--	NBW
Interlux Leder BV	De Verver 3	--	V	NBW
R. Megens Jr. Holding BV	De Verver 4	--	--	NBW
De Bresser Schilderwerken/STB Ravenstein	De Verver 5-6	V	V	V
Gebroeders Van Dieten BV	't Kolkske 2 en 5	V	V	V
Peugeotauto	't Kolkske 4	--	--	NBW
Gebroeders Van Dieten BV	't Kolkske 5A	--	V	V
Geluidstechniek	't Kolkske 7	V	--	V
Dipac Verpakkingen	't Kolkske 7A en Korte Stukken 2	--	--	V
Dans- en fitnesscentrum Qué Rico	't Kolkske 9	--	V	V
Leegstaand	't Kolkske 10	V	V	V
Onbekend	't Kolkske 11	V	V	V
Autohandel	't Kolkske 12	--	--	NBW
Bedrijfsverzamelgebouw	't Kolkske 39	V	V	V
Van de Pol Meubel- en Interieurbouw	Korte Stukken 1 en 1A	--	--	--
Atlas Revalidatietechniek BV	Korte Stukken 7	--	--	--
Leegstaand	Korte Stukken 8	--	--	--