

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Euterpelaan- Oss - 2013

toelichting



Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Euterpelaan - Oss - 2013

Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Bestaande situatie	28
4	Doelstellingen en programma	31
5	Waarden, randvoorwaarden en beperkingen	33
5.1	Algemeen	34
5.2	Geluid	34
5.3	Externe veiligheid	36
5.4	Geur	40
5.5	Luchtkwaliteit	44
5.6	Bodem en grondwater	44
5.7	Natuurwaarden	45
5.8	Archeologie	46
5.9	Verkeer en Parkeren	46
6	Handhaving	47
6.1	Beleidskader	47
6.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	47
6.3	Handhaving in het plangebied	48
7	Toelichting op het plan	58
7.1	Functioneel	58
7.2	Ruimtelijk	63
8	Toelichting op de regels	64
8.1	Algemeen	64
8.2	Artikelsgewijs	64
9	Economische uitvoerbaarheid	67
10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	68

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit plan is een integrale herziening voor het bedrijventerrein Euterpelaan.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen 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 en actueel beleid is nog niet verankerd. Ook zijn projecten mogelijk gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het opstellen van een herziening biedt de mogelijkheid de bestaande situatie goed in beeld te brengen en een toekomstrichting te bepalen.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Nijmegen- 's-Hertogenbosch in het noorden, de Dr. Saal van Zwanenbergsingel in het oosten, de Euterpelaan in het zuiden en de Gerbranddylaan in het westen. De ligging en begrenzing van het gebied zijn weergegeven op de luchtfoto.



1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied valt voor het overgrote deel in twee bestemmingsplannen. Het westelijk deel van het gebied valt in het bestemmingsplan 'Ruwaard I' dat in 1973 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het oostelijk deel valt in het bestemmingsplan 'De Koepel' dat in 1992 is vastgesteld. Voor kleine delen van het gebied gelden nog andere bestemmingsplannen: 'Ruwaard- Centrum en omgeving', 'Golfbad en omgeving' en 'Euterpelaan-Zuid'.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat 10 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zijn in de hoofdstukken 2 tot en met 6 het beleid en de randvoorwaarden weergegeven die bij het opstellen van het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. In de hoofdstukken 7 en 8 is de vertaling van de relevante aspecten in het bestemmingsplan opgenomen.

De hoofdstukken 9 en 10 hebben betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Inleiding

Het rijk heeft haar nationale belangen verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland vast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland: concurrerend.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat: bereikbaar.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn: leefbaar en veilig.

De sturingsfilosofie gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo moet er ruimte ontstaan voor regionaal maatwerk en ontwikkelingen van burger en bedrijven.

Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe;
- de mobiliteit neemt nog steeds toe;
- de open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeiemarkten;
- de aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden: het is nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en versterken;
- door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden: waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- de vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien: voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd;
- ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (beter bekend als de SER-ladder¹) geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

De overgang naar duurzame brandstoffen vraagt om meer ruimte. Het Rijk wijst binnen kansrijke gebieden in samenwerking met de provincies locaties voor grootschalige windenergie aan. Deze gebieden zijn niet gelegen in Noordoost Brabant. De internationale verbindingen voor energie worden

versterkt en de energie-infrastructuur wordt meer geschikt gemaakt voor decentrale opwekking van elektriciteit.

De stedelijke regio's van de mainports, brainports, greenports en de valleys zijn van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen in deze gebieden worden doorgezet. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar nieuwe vormen van financiering. De gemeente Oss is niet binnen een van deze stedelijke regio's gelegen.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Investerings vinden daar plaats, waar het meeste rendement wordt behaald voor het mobiliteitssysteem als geheel. Ook de verbindingen tussen de verschillende modaliteiten zijn daarbij van belang.

Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk gescheiden. Op de hoofdverbindingen buiten de Randstad waar congestie een structureel probleem is, wordt 2x3 rijstroken de standaard. De A50/A59 (Den Bosch – Nijmegen) maakt onderdeel uit van deze hoofdverbindingen. De A50 (Oss – Eindhoven) niet.

Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Nog niet alle titels zijn uitgewerkt. Van de dertien belangen zijn de titels Rijkswaagen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied nog gereserveerd. De titel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zal later in werking treden.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Van degene die al zijn uitgerold hebben de titels Grote rivieren en Defensie gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss. De regels in de titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit Rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie is een schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft helderheid over de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie en de wijze waarop zij haar instrumentarium inzet.

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 afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. De verschillen tussen de steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen zijn in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht een belangrijke kwaliteit van Brabant. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamd 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei, tussen Bergen op Zoom en Oss) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de vijf grote Brabantse steden.

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De stad Oss behoort tot het stedelijk concentratiegebied. Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentreren van verstedelijking

Om bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en 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. Bij de opgave voor werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van bestaand stedelijk gebied. Door verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. Deze demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen en hierop moet tijdig worden ingespeeld. Om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen neemt het belang van regionale afstemming en het maken van afspraken toe, bijvoorbeeld met betrekking tot de programma's voor wonen en werken.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent dat er ook aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien.

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek, zodat karakteristieke verschillen tussen locaties zichtbaar blijven. In gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Ook voor ontwikkelingen langs grote infrastructuren (weg, spoor, water) worden eisen aan de kwaliteit gesteld.

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. De provincie wil dat de ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties, werklocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen zich concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

6. Versterking van de economische kennisclusters

Noordoost Brabant legt zich toe op life sciences & medische technologie, food & nutrition en hightech. De positie van de kennisclusters kan worden versterkt door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert. Door de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. De menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegengaan door voldoende ruimte te bieden aan bedrijven met een hinder- en risicoprofiel die zich niet laten mengen met ander soortige bedrijven en functies.

In het Regionaal Ruimtelijke Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

2.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De provincie vervult een beschermende functie binnen de ruimtelijke ordening. Daarnaast wil de provincie ruimte bieden voor ontwikkeling. De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. De verordening is het enige provinciale instrument dat vooraf aangeeft waar de gemeente rekening mee moet houden en dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau.

De verordening Ruimte Noord-Brabant, in fasen vastgesteld in 2010 en 2011, bevat onder meer regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook bevat de verordening regels voor bestaande bedrijventerreinen.

Voor bestaande bedrijventerreinen geldt dat in de toelichting van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied, in ieder geval wordt ingegaan op:

- de reële mogelijkheden voor herstructurering;
- de wijze waarop intensief of meervoudig ruimtegebruik wordt bevorderd;
- en de wijze waarop oneigenlijk ruimtegebruik wordt tegengegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in maart 2006 een structuurvisie 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 voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Oss wordt in de visie bestempeld als een moderne industriestad. Economie is belangrijk voor de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Bij de ontwikkeling staat kwaliteit hoog in het vaandel. Gestreefd wordt naar een duurzame gemeente waar personen, maatschappelijke instellingen en bedrijven zich kunnen ontplooiën.

Daarnaast streeft de gemeente naar voldoende voorzieningen in de buurt.

2.3.2 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie is op het gebied van bedrijvigheid als opgave geformuleerd om de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats te behouden en te versterken. Gewaarborgd moet worden dat de bestaande bedrijven up-to-date blijven en waar nodig gerevitaliseerd en geherstructureerd worden. Bij die herstructurering speelt de duurzame ontwikkeling van bedrijven een belangrijke rol.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss ernaar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijk in stand te houden. De samenstelling en de spreiding van het voorzieningenpakket is een belangrijk instrument om een aantrekkelijk woonmilieu te bereiken.

2.3.3 Economische beleidsplan gemeente Oss 2007-2010

Het economisch beleidsplan heeft als ambitie aan de gemeente Oss te werken als vitale, economisch sterke stad waar krachtig ondernemen en gevarieerde werkgelegenheid samengaan met bereikbaarheid, sociale samenhang, een duurzaam milieu en veel groen en natuur. Vanuit de economische invalshoek schetst het plan de volgende contouren voor bedrijventerreinen.

- Duurzaamheid

Werken aan een gezonde groei van bedrijvigheid en welvaart, waarbij de gekozen weg op langere termijn houdbaar is.

- Infrastructuur

Voltooiing van de A50 en A59 en verbeteren van de capaciteit van de N329, aandacht voor glasvezelbekabeling en breedbandtoepassingen en vrachtwagenparkeerplaatsen.

- Bedrijventerreinen

Duurzaam en efficiënt ruimtegebruik vormt de kern van het bedrijventerreinenbeleid. Bij nieuwe bedrijvigheid zoeken naar versterking van sterke sectoren (voeding- en genotmiddelenindustrie, farmaceutische industrie en logistiek) en uitbreiding in aanvullende en aangrenzende sectoren. Parkmanagement als middel om kwaliteit op bedrijventerreinen in stand te houden.

- Samenwerking

Het verdiepen van samenwerking op thema's: stedelijke regio Waalboss (Brabantstad), ITSO (Nederlands industriegemeenten), REAP Noordoost Brabant (Regionaal Economisch Actieprogramma), samenwerking met de buurgemeenten Uden en Veghel en met andere gemeenten op basis van economische speerpunt van Oss.

2.3.4 Gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss

Oss staat met het uitgifteprotocol (2002) voor een transparante en ondernemersvriendelijke aanpak om de beperkte ruimte voor bedrijven maximaal te benutten, de ontwikkeling van bedrijven goed te faciliteren en bestaande bedrijventerreinen niet te laten verouderen. Die aanpak geldt zowel voor bestaande Osse bedrijven als voor nieuwe bedrijven van buiten de gemeentegrenzen. Voor nieuwe bedrijven die zich in Oss willen vestigen, geldt dat zij moeten voldoen aan enkele belangrijke voorwaarden: het bedrijf moet de economische infrastructuur van Oss versterken én dient een goede aansluiting met onderwijs en arbeidsmarkt te hebben. Ook bij nieuwe bedrijven wordt als eerste gekeken naar het aanbod in de bestaande markt: wat staat er leeg op bestaande bedrijventerreinen. Zijn hier geen mogelijkheden, dan komt pas grond op een nieuw terrein in beeld.

Het Osse uitgifteprotocol heeft model gestaan voor het Gronduitgifteprotocol Bedrijventerreinen, zoals voorgestaan door de provincie in het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerreinen. Dit protocol is in 2009 door bijna alle deelnemende gemeenten van de regio Waalboss ondertekend en zal Brabantbreed worden toegepast.

Het uitgifteprotocol kent voor bestaande Osse bedrijven drie peilers om met ondernemers te kijken naar bedrijfsontwikkeling:

1. Meldt een bedrijf zich voor een nieuw terrein, dan volgt een intakegesprek. Vervolgens wordt een ruimtescan gemaakt om te bekijken of de huidige locatie opties biedt voor uitbreiding.
2. Blijkt uitbreiden niet mogelijk, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen gezocht. De gemeente maakt deze markt transparant voor de ondernemer.

3. Biedt ook dat geen soelaas, pas dan komt een nieuw terrein in beeld. De bereidheid van een bedrijf om mee te werken aan invulling van de oude plek heeft positieve invloed op de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

Evaluatie

De gemeente Oss wil inzicht krijgen in de effecten van het gronduitgiftebeleid. Het protocol draagt bij aan het voorkomen van versnelde veroudering van bestaande bedrijventerreinen doordat het onder andere van invloed kan zijn op de investeringsbereidheid. Niet altijd is aantoonbaar wat toe te schrijven is aan het beleid, maar er is veelal tevredenheid over de toepassing, ook van de kant van de ondernemers.

2.3.5 Masterplan Bedrijventerreinen Oss (2011)

In het Masterplan Bedrijventerreinen Oss is de kwaliteit van de bedrijventerreinen beschreven. Ook geeft het de gewenste kwaliteit weer. Het masterplan is opgesteld samen met de Brabantse OntwikkelingsMaatschappij of de BOM (provinciale uitvoeringsorganisatie op dit terrein).

Het behoud van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een belangrijk thema geworden als reactie op de snelgroeiende hoeveelheid nieuwe bedrijventerreinen. Er wordt steeds meer ingezet op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Uit een inventarisatie van de provincie blijkt dat ook Oss een opgave voor herstructurering heeft. Herstructurering vermindert de ruimteclaim voor nieuwe terreinen, verhoogt het aantal werknemers per hectare en draagt bij aan een verzorgd en krachtig vestigingsmilieu met sterke lokale binding. Ter bevordering van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen zijn door de gemeente, de BOM en ondernemersverenigingen de volgende ambities geformuleerd:

- behoud van bestaande bedrijventerreinen voor huisvesting van bedrijvigheid;
- bevorderen van segmentering en clustering van bedrijvigheid op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
- voortgezette toepassing van het Osse uitgifteprotocol bij nieuw uit te geven bedrijventerreinen;
- ruimte bieden voor (door)starters en kleine ondernemingen;
- geen woningen toelaten op bedrijventerreinen, m.u.v. de woon-werklocaties;
- voldoende bereikbaarheid van bedrijventerreinen en aanwezigheid van verkeersvoorzieningen;
- parkmanagement voor strategische en operationele samenwerking op de bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein Euterpelaan wordt gekenschetst als binnenstedelijk bedrijventerrein met een menging van functies, met kleinschalige bedrijven en één grootschalig bedrijf. Vanwege de functiemenging en de ligging nabij een woonwijk heeft het bedrijventerrein een publieksgericht karakter. Als ambitie is geformuleerd dat het bedrijventerrein vanwege de binnenstedelijke ligging geschikt is voor kleinschalige en consumentgerichte bedrijvigheid. Opwaardering van de openbare ruimte in samenhang met de private kavels, kan een impuls geven aan de uitstraling en het imago. Gezien de geringe schaal is een separate parkmanagementorganisatie niet haalbaar.

2.3.6 Meer grip op de Osse kantorenmarkt (2012)

De nota 'Meer grip op de kantorenmarkt' is een update van de kantorennota uit 2008. De update van de kantorennota is ingegeven door de recente economische ontwikkelingen en de weerslag hiervan op de kantorenmarkt.

De economische structuur van Oss verandert. De eenzijdigheid van een industriestad verdwijnt en maakt plaats voor logistiek, distributie, groothandel en zakelijke dienstverlening. Dit is een autonoom proces, waarin de gemeente wil faciliteren. Verschillende vormen van bedrijvigheid zijn belangrijk zodat de lokale economie minder kwetsbaar is.

De zakelijke dienstverlening vestigt zich in kantoren. Door na te gaan hoeveel deze sector gaat groeien, is te berekenen hoe groot de vraag naar kantoren (in m²) in de toekomst zal zijn. Naast dat er behoefte moet zijn, moet een kantoorlocatie voldoen aan meerdere voorwaarden om succesvol te zijn en te blijven. Het gebied moet functioneel zijn met een menging van meerdere functies (naast de kantoorwerkgelegenheid) zoals leisure, detailhandel, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Het gebied moet gekenmerkt worden door kwaliteit met een hoge mate van levendigheid. Daarbij is dubbele bereikbaarheid, zowel auto als openbaar vervoer, een belangrijke succesfactor voor een kantoorlocatie.

De Osse kantorenmarkt is klein en verspreid en op zichzelf. De enige kantoorlocatie in Oss is de Raadhuislaan. Verder is de keus voor een echte kantorenlocatie nooit gemaakt vanwege het gebrek aan behoefte uit de markt. Wijzigingen in de economische structuur hebben geleid tot een wens en een noodzaak om serieus naar deze specifieke locaties te kijken. De Osse gebruiker wil kleinschaligheid, flexibiliteit en identiteit. Door de kleinschaligheid moet ook gerekend worden met een hoger aantal vierkante meters per werknemer, omdat faciliteiten wel beschikbaar moeten zijn (kopieerruimte, toilet, vergaderruimte etc). Rekening houdend met de wensen van de lokale partijen is er wel degelijk behoefte is aan nieuwe kantoorpanden.

Op basis van de totale behoefte en de wensen uit de lokale markt in Oss worden de pijlen op één locatie gericht. Centrum-/stationslocaties worden het meest kansrijk geacht om ontwikkeld te worden. Dergelijke locaties voldoen aan de gestelde criteria als multifunctioneel gebied met een dubbele bereikbaarheid. Vanuit de beperkte behoefte zal er op andere locaties terughoudend met het toevoegen van kantoren moeten worden omgegaan, vooral gezien de geconstateerde versnippering van het huidige Osse kantorenaanbod.

In de nota 'Naar een sterke kantorenstrategie in Oss' uit 2008 werden nog mogelijkheden gezien voor een snelweglocatie en een stadsrandlocatie, maar gezien de recente economische ontwikkelingen zijn deze niet meer haalbaar. Op dit moment worden dergelijke monofunctionele locaties op bedrijventerreinen en aan snelwegen afgeraden omdat deze locaties niet meer voldoen aan de eisen van de huidige vragers, zodat leegstand een probleem is.

2.3.7 Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015

Op 14 februari 2008 heeft de gemeenteraad de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (opgesteld door het adviesbureau BRO) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijke beleid ten aanzien van detailhandel integraal geactualiseerd. De hoofddambitie is een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van Oss en de omliggende regio in een duurzame aanbodstructuur. Op hoofdlijnen gaat de visie uit van een voortzetting van het ruimtelijke beleid, gericht op concentratie van de detailhandel in specifieke winkelgebieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdwinkelcentrum, de wijk- en buurtverzorgende centra en gebiedszones voor de zogenaamde perifere detailhandel. Gestreefd wordt naar een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak vervullen. Prioriteiten liggen in het versterken van de positie van de binnenstad, de regulering ten aanzien van verspreide perifere ontwikkelingen en een versterking van de detailhandelsstructuur.

Voor de bedrijventerreinen is vooral het beleidskader voor perifere detailhandel (detailhandel buiten de winkelgebieden) relevant. Voor vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra wordt alleen ruimte gegeven aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra. Dit kan zijn door het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen of door de aard en schaal van de detailhandel, in aansluiting op het landelijke en provinciale beleid. In principe komen winkels of showrooms in de volgende branches in aanmerking voor perifere vestiging:

- auto's, motoren, boten, caravans, tenten;
- autoaccessoires (in directe relatie met inbouw);
- grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk);
- keukens, badkamers, tegels, sanitair;
- bouwmarkten (groter dan 1.000m²);
- tuincentra (inclusief dierenvoeding- en benodigdheden);
- de gehele woninginrichtingsbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels) mits groter dan 1.000m²;
- diversen: zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes.

Voor alle vormen van perifere detailhandel geldt de voorwaarde van voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Het zogenaamde PDV-beleid richt zich verder in algemene zin op ruimtelijke clustering van detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden, dus geen uitwaaiing meer over alle bedrijventerreinen. Waar mogelijk wordt thematisering nagestreefd.

Vestiging van detailhandel is niet gewenst op bedrijventerreinen voor grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijven. Op gemengde bedrijventerreinen of in de aangewezen PDV zones zijn in meer of mindere mate mogelijkheden voor detailhandel.

De meubelboulevard is de locatie voor de woninginrichtingsbranche.

Bedrijventerrein Euterpelaan is aangewezen als PDV-zone. Vanwege de centrale ligging, het bereikbaarheidsprofiel en de verkaveling is het bedrijventerrein vooral geschikt voor veelal (relatief) kleinschalige aanbieders. De vestiging van grootschalige aanbieders, zoals een bouwmarkt, wordt niet uitgesloten maar met name de parkeersituatie zal dan veel aandacht vragen.



-  woonboulevard
-  PDV zones
-  geen detailhandel toegestaan
-  gemengd terrein

Afbeelding zonering t.b.v. reguliere
perifere detailhandel
(bron: Visie op detailhandelstructuur).

Voor de verschillende branches in de PDV-detailhandel zijn ook aparte beleidslijnen opgesteld.

Hieronder zijn de beleidslijnen schematisch weergegeven.

	Branchering	Beleidslijn	Locaties
Detailhandel als hoofdactiviteit	Woninginrichting	alleen toegestaan op Woonboulevard en gebied aangewezen voor uitbreiding Woonboulevard	Woonboulevard en directe omgeving
	Tapijten (vaste vloerbedekking)	onderdeel woninginrichting	Woonboulevard en uitbreidingszone
	Keukens, sanitair, tegels	• kleinere zaken: concentratie geen prioriteit • grotere zaken (> 1.000m²): concentratie bij Woonboulevard	• kleinere zaken: PDV-zones en gemengde terreinen als nevenactiviteit (na vrijstelling) • grotere zaken: Woonboulevard en uitbreidingszone
	Auto's	• kleinere zaken: clustering maar niet verplicht • grotere zaken (showroom > 500m²): clustering	• kleinere zaken: PDV-zones en gemengde terreinen • grotere zaken: PDV-zones
	Tenten	aanhaken bij trend clustering	PDV-zones
	Boten, banden, caravans	clustering prima maar niet verplicht	PDV-zones en gemengd terreinen
	PDV-diversen: zonwering, vijvers, zwembaden	clustering prima maar niet verplicht	PDV-zones en gemengd terreinen
	Bouwmarkt	concentratie geen uitgangspunt, waar mogelijk spreiding over gemeente	PDV-zones
	Tuincentrum	concentratie geen uitgangspunt, waar mogelijk spreiding over gemeente	alleen op specifiek aangewezen locaties
	Brand- en explosiegevaarlijke stoffen	rechtstreeks op bedrijventerrein toelaatbaar	PDV-zones en gemengd terreinen
	Stenen, zand, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen	rechtstreeks op bedrijventerrein toelaatbaar	PDV-zones en gemengd terreinen
Detailhandel als nevenactiviteit	Zelf geproduceerde, vernieuwde of gerestaureerde goederen	algemene vrijstellingsbevoegdheid showroom < 250m ²	regeling voor PDV-zones en gemengd terreinen
	Verkoop als zelfstandig onderdeel van toegelaten installatiebedrijven	algemene vrijstellingsbevoegdheid showroom < 250m ²	regeling voor PDV-zones en gemengd terreinen

Internetverkoop en postorderbedrijven

Bedrijven die verkopen via internet en postorderbedrijven zijn toegestaan buiten de winkelconcentratiegebieden in de gemeente Oss, onder voorwaarde dat er geen fysiek klantencontact plaatsvindt. Is dat wel het geval, dan worden deze bedrijven gezien als detailhandel, en zijn de beleidsregels vanuit de visie op de detailhandelsstructuur van kracht.

2.3.8 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan Gemeente Oss 2007-2011 zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Een van de uitgangspunten is dat horecaontwikkelingen afgestemd worden op de functie van het omliggende gebied. Het stadscentrum is het aangewezen gebied voor concentratie van horecavoorzieningen. In woonwijken is het beleid niet gericht op het uitbreiden van horecafuncties. De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn; deze blijven gehandhaafd. Ook in wijk- en buurtcentra is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.

Het bedrijventerrein Euterpelaan is niet aangewezen als locatie voor ontwikkeling van horeca.

2.3.9 Welstandsnota Gemeente Oss

Op 23 maart 2004 is 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 zijn algemeenheid geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

De bedrijfsbebouwing aan de randen van het bedrijventerrein is ingedeeld in welstandsniveau 2, omdat die bebouwing belangrijk is voor de uitstraling van het terrein.

Voor de bedrijfsbebouwing in het midden van het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3.

Er is nieuwe welstandsbeleid in voorbereiding. Deze brengt voor het bedrijventerrein aan de Euterpelaan geen verandering in de indeling in categorieën.

2.3.10 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal: bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen.

De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss.

De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor

alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

Mobiliteitsplan Oss 2020

In het mobiliteitsplan Oss 2020 (vastgesteld op 19 mei 2011) is de mobiliteitsvisie uitgewerkt in maatregelen op infrastructuur en gedrag. Het mobiliteitsplan omvat vier deelplannen: Wegen, Fiets, Openbaar vervoer en Gedrag. De nota legt de relatie met andere beleidsvelden als duurzaamheid, woonvisie, visie dynamisch stadscentrum en de visie openbare ruimte. Deze beleidsvelden zijn (mede) bepalend voor het verkeers- en vervoersbeleid. De nota gaat niet in op parkeren en de voetganger. Voor deze problematiek moeten afzonderlijke analyses en afwegingen worden gemaakt.

Wegen

Het mobiliteitsplan kent binnen de bebouwde kom vier typen wegen. De inrichting van de weg is afhankelijk van het wegtype. De functie van de weg, het gebruik en de vormgeving is op elkaar afgestemd waarbij eveneens rekening is gehouden met de beeldkwaliteit. Op basis van de nieuwe wegcategorisering wordt verkeer meer geconcentreerd op de hoofdstructuur waardoor de leefbaarheid in de woongebieden daartussen verbetert.

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt volledig ontsloten door gebiedsgerichte ontsluitingswegen.

Ligging		Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Type weg			
stroomweg		n.v.t	100/120
gebiedsontsluitingsweg	Type 1	50 (70)	80
	Type 2	50	80
erftoegangsweg	Type 1	30	60
	Type 2	30	60

Fiets

Het streven is er op gericht om verplaatsingen tot ongeveer vijf kilometer bij voorkeur met de fiets of te voet te laten plaatsvinden. Om dat te bewerkstelligen zijn een goed fietsnetwerk en goede fietsparkeervoorzieningen nodig. Het fietsnetwerk is fijnmazig met lokale verbindingen en hoogwaardig als regionale verbinding. Doel is het bieden van een ontsluiting per fiets naar publieksaantrekkelijke locaties zoals scholen, centrum en sportvoorzieningen vanuit alle stadsdelen en dorpen op een veilige en comfortabele manier.

In bijlage III bij het deelplan Fiets wordt specifiek ingegaan op fietsvoorzieningen op bedrijventerreinen. Op bedrijventerreinen vormen fietsers een kwetsbare groep. Dit komt door de aanwezigheid van grote voertuigen, de relatief hoge snelheden van het verkeer en het vaak ontbreken van speciale voorzieningen voor fietsers. Om de veiligheid van fietsers op bedrijventerreinen te verbeteren en daarmee het gebruik van de fiets te stimuleren wordt in de notitie Fietsvoorzieningen op bedrijventerreinen (bijlage III) inzicht gegeven in waar welke fietsvoorzieningen gewenst zijn.

Openbaar vervoer

Er wordt gestreefd naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Meer reizigers zouden een keuze moeten maken voor het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer is vooral regionaal gericht. Dat maakt het centrum van Oss vanuit de omgeving goed bereikbaar.

Ten westen van bedrijventerrein Euterpelaan is het NS-station Oss West. Mogelijk komt er in de toekomst een HOV¹-verbinding over de Saal van Zwanenbergsingel/Euterpelaan als onderdeel van een snelle verbinding tussen o.a. Eindhoven, Uden en Oss.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota “parkeernormen voor woonwijken” vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

2.3.11 Water

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het ‘Waterbeheerplan 2010-2015’ vastgesteld. 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 de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

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

1. Beleving van water:

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

2. 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 ontwikkeld. 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.

3. 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 milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp 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.

¹ HOV staat voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer

4. *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. Voor Oss geldt een afkoppelnorm van 10 mm.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de dorm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden – bergen – afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologische neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag

de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is ‘wonen aan het water’ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m^2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn ‘waterschapsbelangen’ met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan moet hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed worden.

2.3.12 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 vergunningenstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te 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.

2.3.13 Archeologiebeleid

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningenstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones

aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, bouwaanvragen, kabelleggingen, graafmeldingen en aanlegvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied binnen de bebouwde kom geldt dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m² binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

In dit plangebied zijn er geen delen groter dan 0,5 ha. Omdat het gebied al nagenoeg geheel bebouwd (en dus verstoord) is, vervalt de archeologische verplichting.

2.3.14 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

3 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Euterpelaan is een onderdeel van de wijk Ruwaard.

De Ruwaard is een wijk uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De wijk is functioneel en planmatig van opzet. Er is sprake van een scheiding tussen de verschillende functies. Er zijn buurten met de functie wonen. Andere functies dan wonen zijn geconcentreerd in voorzieningstroken.

De hoofdrichting in de verkaveling van Ruwaard wordt bepaald door de spoorlijn en de daarop haaks gesitueerde straten. De in het groen liggende verkeersstructuur knipt de wijk qua grootte in vergelijkbare delen. Binnen deze opzet zijn negen buurten te onderscheiden. Eén daarvan is het bedrijventerrein Euterpelaan.

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Aan de andere randen vormen de Gerbrandylaan, Euterpelaan en dr. Saal van Zwanenbergsingel de grenzen.

Bedrijventerrein Euterpelaan heeft een oppervlak van ca. 18 hectare. Het bedrijventerrein kent een goede bereikbaarheid door de ligging aan de hoofdwegstructuur van Oss en de nabijheid van het NS-station Oss West.

Functies

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een menging van functies. Er is één grootschalig bedrijf aanwezig. Verder bevinden zich op het terrein kleinschalige bedrijven soms in combinatie met bedrijfswoningen, bepaalde vormen van perifere detailhandel, maatschappelijke functies en kantoren. Vanwege de binnenstedelijke ligging nabij woonwijken en de menging van functies heeft het bedrijventerrein een duidelijk publiekgericht karakter.

Het bedrijventerrein bestaat uit het oude deel Euterpelaan ten westen van de Palestrinastraat en een nieuwer deel de Koepel ten oosten van de Palestrinastraat. Qua karakteristiek en uitstraling is het gebied te onderscheiden in drie vlekken.

Langs de oost-, zuid- en westkant van het bedrijventerrein bevinden zich de meer representatieve functies, zoals kantoren, (perifere) detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning. Een opvallende ontwikkeling is dat de laatste jaren een aantal grotere bedrijven is weggetrokken van het terrein, waaronder de autobedrijven. Dit geeft aan dat grote bedrijven tegen de grenzen van hun groei aanlopen en hun heil zoeken op ruimere percelen, zoals bedrijventerrein Molada (Moleneind, Landweer, Danenhoef). De autodealers kiezen voor een zichtlocatie aan de hoofdwegstructuur. Aan de Euterpelaan zitten nu andere bedrijven.



Op het binnenterrein liggen vooral bedrijven – al dan niet gecombineerd met woningen. Het overgrote deel van de bedrijven is kleinschalig en valt in de lichtere milieucategorie. Slechts een paar bedrijven valt in een hogere milieucategorie. Midden op het bedrijventerrein ligt het grootschalige vleesverwerkingsbedrijf Dalco. Dit bedrijf is zowel qua grootte als milieucategorie een duidelijke uitzondering.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich woningen en lichtere bedrijvigheid. De woningen zijn meestal bedrijfswoningen maar er zijn ook woningen die niet bij een bedrijf horen.

De uitstraling

Zoals eerder beschreven hebben de drie vlekken van het bedrijventerrein een verschillende uitstraling. Het nieuwere deel De Koepel heeft een representatief karakter en richt zich naar de omringende omgeving.

De veelal éénlaagse bebouwing aan de Euterpelaan is gedateerd en heeft tegenwoordig een mindere uitstraling. Inmiddels is een aantal bedrijven weggetrokken en andere bedrijven hebben zich daar gevestigd. Meer recente initiatieven laten zien dat een herontwikkeling kansen biedt om het aanzicht van de straatwand te verbeteren. De aansluitende bebouwing aan de Gerbrandylaan is georiënteerd op de Rossinistraat maar geeft aan de zijde van de Euterpelaan samen met het groen een nette uitstraling. Het kantoorgebouw op de hoek Euterpelaan–Rossinistraat heeft een representatief karakter.

Het binnengebied heeft duidelijk een meer bedrijfsmatig karakter met enkele bedrijfswoningen. De Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat en de Palestrinastraat zijn bedrijfsstraten met een zeer matige uitstraling: afwisselende voor- en achterkanten, versteende voorterreinen, harde wanden, onaantrekkelijk materiaalgebruik, hekwerken. Het volledig verharde openbaar gebied en het materiaalgebruik komen de uitstraling niet ten goede.

De Rossinistraat heeft aan de noordzijde afwisselend bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen. Door de ruimte voor de bebouwing, het gebruik en de bomen in het wegprofiel heeft deze zijde een goede uitstraling. De overzijde heeft juist een veel mindere uitstraling. Daar bevinden zich de achtergevels van de bebouwing die gesitueerd is naar de Euterpelaan. De blinde gevels en de gemetselde erfafscheidingen zijn bewerkt met graffiti.

In de Willaertstraat domineert het beeld van de groene berm en de woningen met voortuinen. Deze straat heeft meer het karakter van een woonstraat met enige bedrijfsactiviteiten.

Ook de Correllistraat heeft niet zozeer een bedrijfsmatige uitstraling. Dit komt vooral door de dichte beplanting tussen Gerbrandylaan en Corellistraat en het groene voorterrein van de voormalige Laboratoriumschool.

Verkeer en Groen

Het bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting. Het gebied ligt aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van Oss. Het bedrijventerrein is via de Euterpelaan verbonden met de hoofdwegenstructuur. De Gerbrandylaan en de Euterpelaan vormen belangrijke ontsluitingen voor Ruwaard en Vlashoek. Aan deze wegen liggen ook vrijliggende fietspaden met uitzondering aan de noordkant van de Euterpelaan; daar vormt de ventweg de verbinding met de fietspaden.

De publieksaantrekkende bedrijvigheid ligt vooral aan de buitenste schil van het bedrijventerrein. De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de bezoekers liggen ook aan de rand. Daarnaast is aan de Rossinistraat een overmaat aan parkeerplaatsen aanwezig. Op het binnenterrein van de Koepel en aan de Palestrinastraat zijn diverse parkeerplaatsen aanwezig. In de Orlando di Lassostraat en de Sweelinckstraat zijn geen parkeerplaatsen aangegeven. Voor de bedrijven geldt het principe dat het parkeren op eigen perceel moet plaatsvinden.

De hoofdwegen in de Ruwaard liggen in het groen, daarmee ondersteunt de groenstructuur de verkeersstructuur. Voor de Euterpelaan zijn dat zijbermen en een brede middenberm. De Gerbrandylaan heeft geen middenberm maar wel zijbermen. Aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel ligt een brede zijberm, net als aan de spoorzijde. De meeste bermen zijn open en hebben boombeplanting. Ten zuiden van de Euterpelaan vormt een dichte beplanting de afscherming tot een woonbuurt. Aan de Gerbrandylaan is het bedrijventerrein niet te zien door de beplanting.

4 Doelstellingen en programma

In het plangebied bevindt zich nu een diversiteit aan functies. Het is wenselijk om dit gemengde karakter te behouden en zelfs te versterken. Juist door de binnenstedelijke ligging leent dit terrein zich voor kleinschalige consumentgerichte bedrijvigheid.

Vanuit de huidige karakteristieken kan het gebied worden onderverdeeld in drie zones. De ruimtelijke en functionele kenmerken van een zone zijn bepalend voor de afweging welke functies zich in een zone kunnen vestigen. Door deze zonering sluit het gebied ook beter aan bij de omliggende woongebieden.

Zone 1: Representatieve zone

Deze zone omvat de buitenste schil van het bedrijventerrein. Vanwege de ligging langs de hoofdwegenstructuur van de stad Oss zijn langs de Euterpelaan, de Gerbrandyalaan en de dr. Saal van Zwanenbergsingel representativiteit en uitstraling van groot belang. Ruimtelijk gezien sluit deze zone aan op het omliggende stedelijke gebied dat voornamelijk bestaat uit woonbuurten.

De representativiteit komt tot uitdrukking in de uitstraling van de bebouwing en in de toe te laten functies. Representatieve functies zijn:

1. lichtere bedrijvigheid;
2. dienstverlening;
3. detailhandel;
4. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
5. kantoren;
6. maatschappelijke functies;
7. bedrijfswoningen.

Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om bedrijvigheid die beperkt is in omvang en onder de lichtere milieuactiviteit valt. Het toestaan van een hogere milieucategorie past niet in de visie voor dit gebied. De visie is om juist in deze zone een menging met meer publieksgerichte functies toe te staan. Lichtere milieucategorieën combineren goed met de gewenste publieksgerichte functies. De zonering komt de representativiteit ten goede. Bovendien ontstaat zo een logische zonering naar de omgeving van het bedrijventerrein.

Vanwege het publieksaantrekkende karakter past dienstverlening heel goed in deze zone. Daaronder vallen ook afhaalpunten voor internetverkoop.

Voor wat betreft de detailhandel gaat het om een specifieke vorm van detailhandel, namelijk zogenaamde perifere detailhandel die niet in reguliere winkelcentra of op de meubelboulevard thuis hoort. Dit is in lijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid zoals dat beschreven staat in paragraaf 2.3.7 van deze toelichting.

Vanuit de visie is het de bedoeling dat het bedrijventerrein zich ontwikkelt van een in zichzelf gekeerd terrein tot een terrein voor meer publieksgerichte bedrijvigheid. Voorzieningen op het gebied van

cultuur en ontspanning kunnen hieraan een bijdrage leveren. Het gaat dan om voorzieningen met een beperkt bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een specifieke doelgroep. Voorbeelden zijn sportscholen of muziekruimten.. Deze voorzieningen kunnen binnen de woonwijken geen plek vinden vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte. Ook voor sportscholen zijn goede locaties schaars. Ruimte voor sportscholen en dergelijke wordt gezocht in de voorzieningenzones in en rondom centra, maar het plangebied kan door het gewenste publiekgerichte karakter een goede aanvulling op de mogelijkheden zijn. Dus voor dit soort voorzieningen is plaats in het plangebied, ook vanwege de goede bereikbaarheid en aansluiting op de ontsluitingsstructuur.

Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een theater, bioscoop of museum trekken een breder publiek en hebben een veel groter verzorgingsgebied en aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum en zijn daarom voorbehouden aan dit gebied. Dit is een van de uitgangspunten van de visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.

De mogelijkheden voor kantoren zijn gebaseerd op het gemeentelijke beleid. Vanwege de specifieke locatiemarkten zijn zelfstandige kantoren in het plangebied voorstelbaar. Het verdient echter de voorkeur dat kantoren zich vestigen op een centrum-stationslocatie. Dit is ook neergelegd in de nota "Meer grip op de kantorenmarkt" uit 2012. Om die reden moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan'. De geldende bestemmingsplannen laten kantoren al toe aan de oostkant en zuidkant van het plangebied. Het is niet de bedoeling deze bestaande mogelijkheden te beperken. Maar nieuwe planologische mogelijkheden worden niet geboden.

Onder de term "maatschappelijk" valt een diversiteit aan functies. Een deel daarvan past goed op het bedrijventerrein Euterpelaan. Er zijn ook functies waarvoor andere, betere locaties voorhanden zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de gezondheidszorgpraktijken. Vanwege milieuaspecten is de vestiging van deze gevoeligere functies op een bedrijfsterrein minder gelukkig. Betere locaties zijn voorhanden, waaronder het ziekenhuisterrein. Na vertrek van het ziekenhuis uit Oss zal de locatie aan de Joannes Zwijssenlaan worden heringericht met woonfuncties en gezondheidszorggebouwen. Clustering van gezondheidszorgvoorzieningen op de locatie is van groot belang. Versnippering naar dichtbijgelegen locaties is onwenselijk. Daarom verdient het de voorkeur om terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe gezondheidszorgvoorzieningen op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat op sommige plekken echter gezondheidsvoorzieningen toe. Het is niet de bedoeling deze mogelijkheid in te perken. Met het toestaan moet echter wel rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Vanuit het gemeentelijke beleid zijn gezondheidszorgpraktijken binnen 200 meter vanuit het spoor niet wenselijk. Daarom wordt gezondheidszorg alleen direct toegestaan in het gebied De Koepel buiten de 200 meter-contour. Binnen de 200 meter is het alleen mogelijk na een wijziging waarin milieuaspecten en alternatieven moeten zijn afgewogen.

Aan de rand is een grotere hoogte voorstelbaar. Ook dit heeft te maken met de representativiteit.

Zone 2: Binnengebied

De tweede zone betreft het binnengebied van het bedrijventerrein. Voor dit binnengebied is de uitstraling minder belangrijk dan voor de rand. Binnen deze zone is een invulling met bedrijven, de bestaande bedrijfswoningen en bepaalde vormen van perifere detailhandel wenselijk.

Ook functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn voorstelbaar. Omdat in het binnengebied de nadruk ligt op de bedrijvigheid is het belangrijk dat andere voorzieningen de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet aantasten. In het binnengebied moet bedrijvigheid zich kunnen ontwikkelen. Het is van belang dat er voldoende ruimte hiervoor is en andere functies geen milieuhygiënische beperkingen voor bedrijven opleveren. Voor de afweging betekent dit dat in het binnengebied geen ruimte wordt geboden aan functies die ook of juist beter in de schil van het bedrijventerrein passen. Voorbeelden daarvan zijn maatschappelijke functies en dienstverlening. Er zijn echter bepaalde functies op het gebied van perifere detailhandel en op het gebied van cultuur en ontspanning, die niet per se representatief zijn en vanwege hun fysieke kenmerken niet in de schil passen, bijvoorbeeld vanwege hun schaal en het feit dat de percelen aan de rand ondieper zijn. Voor deze functies is vestiging in het binnengebied een mogelijkheid. In het binnengebied is perifere detailhandel, detailhandel die over het algemeen grootschaliger is, bij recht mogelijk. Voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning wordt per verzoek afgewogen of vestiging in de schil de voorkeur heeft of dat de functie ook in het binnengebied mag worden gevestigd. Daarom zijn functies op het gebied van cultuur en ontspanning in het binnengebied pas mogelijk na een wijziging.

Zone 3: Kleinschalige woon-werkzone

De derde zone van het plangebied betreft het noordelijke deel van het plangebied langs de Willaertstraat. Hier zijn mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid. De huidige combinatie van woningen met lichtere en ambachtelijke bedrijvigheid is passend.

In onderstaande kaart is de bovenstaande ambitie voor het terrein weergegeven.



1. Zone 1. Representatieve Zone

Gewenste functies:

1. bedrijven in lichtere milieucategorie;
2. bedrijfswoningen;
3. perifere detailhandel;
4. maatschappelijke functies onder voorwaarden
5. functies op het gebied van dienstverlening

2. Zone 2. Representatieve Zone

Gewenste functies:

1. bedrijven in lichtere milieucategorie;
2. bedrijfswoningen;
3. perifere detailhandel;
4. functies op het gebied van cultuur en ontspanning onder voorwaarden

3. Zone 3. Zone Willaertstraat

1. bedrijven in lichtere milieucategorie
2. bestaande woningen

5 Waarden, randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Algemeen

Alle relevante milieuaspecten en andere waarden zijn onderzocht. De onderzoeken zijn opgenomen in het bij deze toelichting behorende bijlagenboek. Hieronder worden de onderzoeken samengevat weergegeven en de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan benoemd.

5.2 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Het bestaande bedrijventerrein is niet gezoneerd. Het geluidsaspect van de bedrijven valt daarom niet onder de Wet geluidhinder. De geluidruimte van de bestaande bedrijven kan dan bepaald worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De wegen en spoorwegen kunnen wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder.

De gemeente Oss heeft een geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

In de Wet geluidhinder zijn verschillende objecten aangemerkt als geluidgevoelig. Een niet-limitatieve opsomming is in onderstaand schema opgenomen:

Geluidgevoelig	Niet geluidgevoelig
Woningen	Praktijklokaal van een technische school
Woonwagenstandplaatsen	Kinderdagverblijf
Onderwijsgebouwen m.u.v. praktijklokalen	Kantoren
Ziekenhuizen en verpleeghuizen	Detailhandel
Verzorgingstehuizen	Groepspraktijken*
Psychiatrische inrichtingen	
Medische centra	
Poliklinieken	
Medische kinderdagverblijven	

** Gezondheidszorgverzamelgebouwen met daarin bijvoorbeeld een huisarts, fysiotherapeut, psycholoog, tandarts, diëtist, logopedist en een apotheek vallen niet onder het begrip 'medische centra' en zijn dus geen geluidgevoelig object.*

De Wet geluidhinder geeft voor verschillende functies voorkeursgrenswaarden aan waaraan moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan worden toegestaan. Er moet dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen. In de Wet geluidhinder is een maximale waarde opgenomen die niet overschreden mag worden.

Bronnen in het plangebied

In en rond het plangebied liggen verschillende geluidsbronnen:

- het spoor;
- wegen (waaronder de doorgaande wegen Euterpelaaan, Gerbrandylaan en de dr. Saal van Zwanenbergsingel);
- bestaande bedrijven.

Uitwerking voor het bestemmingsplan

Van de functies die in het plangebied worden voorgestaan, zijn de bedrijfswoningen geluidsgevoelig. Ook onderwijs is geluidgevoelig voorzover het geen praktijklokalen betreft. In het plangebied bevindt zich op het moment legaal alleen praktijkonderwijs.

Naar het geluid van de spoor(wegen) en de bedrijven is onderzoek gedaan.

Uit de onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaaï in het hele plangebied wordt overschreden. Aan de noordzijde van het plangebied – de zone langs de Willaertstraat – wordt ook de maximale waarde ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaaï overschreden.

De toets voor wat betreft de bedrijven moet voor nieuwe geluidgevoelige functies plaatsvinden aan de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en aan het Activiteitenbesluit.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

Nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen, theorieonderwijs en geluidgevoelige maatschappelijke functies zijn niet zondermeer toegestaan in het plangebied. Eerst moet worden gekeken naar geluidsreducerende maatregelen. Wanneer maatregelen niet afdoende blijken te zijn, kan een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd. De maximale waarde mag niet overschreden worden. Voor het noordelijk deel van het plangebied betekent dat dat de geluidsbelasting eerst door middel van maatregelen moet worden teruggebracht tot onder de maximale waarde.

In het kader van een aanvraag bouwvergunning moet worden voldaan aan de binnengrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 35 dB(A).

Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks mogelijk maar pas na een wijzigingsprocedure. In het kader van die procedure moet het geluidsaspect worden afgewogen. In het plangebied is alleen praktijkonderwijs toegestaan. In de begripsomschrijving 'maatschappelijk' is theorieonderwijs eruit gelaten. Er worden geen andere geluidgevoelige functies toegestaan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te beschermen. Wat een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, is opgenomen in het Bevi.

Bij het normeren van de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van bepaalde activiteiten. De PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een ruimtelijk plan.

Bronnen in het plangebied

Voor dit plangebied zijn van belang:

- a. het lpg tankstation aan de Euterpelaan;
- b. de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen.

Uitwerking voor het bestemmingsplan

Van de functies die worden voorgestaan valt het merendeel onder de beperkt kwetsbare objecten. De burgerwoningen vallen onder de kwetsbare objecten. Maatschappelijke functies vallen volgens de

Bevi onder de kwetsbare objecten als er, al dan niet gedurende een deel van de dag, minderjarigen, zieken of gehandicapten aanwezig zijn. De gemeentelijke beleidsvisie merkt deze objecten zelfs aan als zeer kwetsbaar wanneer de zelfredzaamheid van de personen laag is.

Voor de verschillende bronnen in het plangebied geldt het volgende:

LPG TANKSTATION

Het Bevi en het Revi geven de kaders voor de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten van LPG-tankstations.

Plaatsgebonden risicocontour

De plaatsgebonden risicocontour voor dit tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar is volgens de Revi 45 meter. Binnen deze 45 meter is nieuwvestiging van kwetsbare objecten niet toegestaan. Nieuwvestiging van beperkt kwetsbare objecten is wel toegestaan, maar daar moet dan wel een onderbouwing aan ten grondslag liggen.

Hoe die onderbouwing moet luiden, is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Volgens de visie zijn beperkt kwetsbare objecten slechts mogelijk als:

- er noodzaak is de voorzieningen op die plek toe te staan en alternatieven zijn afgewogen;
- de bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en mogelijkheid om maatregelen te nemen goed zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico moet binnen het invloedsgebied van het tankstation worden getoetst aan de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van een tankstation is volgens de Revi 150 meter.

Uit het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen.

Binnen het invloedsgebied moet de verantwoordingsplicht worden ingevuld. Hoe de verantwoording moet luiden, is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsvisie. In deze visie is opgenomen dat de vestiging van zeer kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een tankstation slechts mogelijk is als:

- er noodzaak is om de objecten op die plek te realiseren en alternatieven zijn afgewogen;
- de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en mogelijkheden om maatregelen te nemen goed zijn.

Bij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten vervalt de eerste eis. De noodzaak hoeft dan niet aangetoond te worden.

SPOORWEG

Plaatsgebonden risicocontour

Uit het onderzoek blijkt dat geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend en dat dus aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico

Er is een invloedsgebied van 1500 meter. Hierbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden indien ten gevolge van een nieuw plan de personendichtheid toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan geeft slechts enkele verruimingen in functies. Hierdoor kan het groepsrisico in geringe mate toenemen.

Omdat het groepsrisico toe neemt, moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In de gemeentelijke beleidsvisie is de verantwoordingsplicht uitgewerkt.

Binnen 200 meter dient de vestiging van zeer kwetsbare objecten (waarin zich mensen bevinden waarvan de zelfredzaamheid laag is) zorgvuldig gemotiveerd te worden waarbij de noodzaak om de voorziening binnen die zone te plaatsen moet worden aangetoond.

Bij kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen 200 meter vervalt de eis dat er noodzaak moet zijn om de voorzieningen daar te realiseren. Wel spelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een belangrijke rol.

Ook tussen 200 en 300 meter hoeft zowel voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de noodzaak niet te worden aangetoond en hoeft alleen ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Vanaf 300 meter geldt een standaardverantwoordingsplicht.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan



De randvoorwaarden vanuit zowel de landelijke als gemeentelijke regelgeving op het gebied van externe veiligheid zijn weergegeven in bovenstaande figuur.

Vertaald naar de voorgestane functies betekent dit dat:

- Nieuwe zeer kwetsbare objecten (kinderdagverblijven, gezondheidszorgpraktijken en onderwijsfuncties) niet mogelijk zijn binnen 150 meter van het tankstation en binnen 200 meter van het spoor. Dit zou anders zijn wanneer er een noodzaak is de voorzieningen op die plek te realiseren en er geen alternatieven zijn.
- Nieuwe kwetsbare objecten (woningen) niet kunnen binnen 45 meter van het tankstation;
- Nieuwe beperkt kwetsbare objecten (detailhandel, cultuur en ontspanning, kantoren, dienstverlening en bedrijfswoningen) niet mogelijk zijn binnen 45 meter van het tankstation, daarbuiten – met verantwoording - wel.

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het tankstation zijn alleen bedrijven mogelijk. Nieuwe zeer kwetsbare objecten (zoals kinderdagverblijven) zijn niet toegestaan binnen het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation en binnen 200 meter van het spoor.

Voor de overige functies geldt een verantwoordingsplicht. De verantwoording is opgenomen in een document dat in de bijlagen is gevoegd. In de verantwoording wordt ondermeer ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.4 Geur

Algemeen

Het geurbeleid heeft tot doel geurgevoelige objecten te beschermen. Er is op het gebied van geur geen uniform beleid. Het landelijke geurbeleid is grotendeels vastgelegd in een brief van VROM (30 juni 1995) aan provincies en gemeenten over de omgang met geurhinder van industriële bronnen. Een belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Lokale overheden kunnen eigen geurbeleid maken en moeten een lokale afweging maken welke mate van hinder nog acceptabel is. Voor enkele specifieke bedrijfscategorieën zijn de normen en eventueel te nemen maatregelen gespecificeerd in Bijzondere Regelingen die in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) staan.

Het begrip 'geurgevoelig object' kent geen éénduidige definitie. In de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) en het Activiteitenbesluit worden verschillende definities gehanteerd.

De NeR geeft aan dat geurgevoelige objecten zijn: woningen en andere locaties waar mensen zich bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden.

Het Activiteitenbesluit hanteert als definitie: een gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

De genoemde definities verschillen maar komen ook overeen. Van belang is dat zowel de NeR als het Activiteitenbesluit ruimte geeft aan het bevoegd gezag om een afweging te maken wat beschouwd moet worden als geurgevoelig object in een specifieke situatie en welke mate van bescherming moet worden geboden. Per geurgevoelig object kan een verschillende mate van beschermingsniveau worden gehanteerd. Voor het vaststellen van het benodigde beschermingsniveau zijn de volgende criteria van belang: verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen, bijzondere bestemmingen.

Bronnen in het plangebied

In het plangebied liggen twee geurrelevante bedrijven: Dalco Foods B.V. en Zwiers Vleeswaren B.V. Zwiers is een vleeswarenbedrijf dat valt onder het toepassingsbereik van Bijzondere Regeling B5 Vleesindustrie deel 3 Vleeswarenbedrijven (inclusief vleesbereiding). Op basis van deze Bijzondere Regeling geldt voor Zwiers een geurconcentratie van $0,95 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel.

De activiteiten van het vleesverwerkend bedrijf Dalco vallen niet onder het toepassingsbereik van een Bijzondere Regeling. Daarom is voor de bepaling van het acceptabel geurhinderniveau voor Dalco ten tijde van de vergunningaanvraag maatwerk verricht. In de vergunningvoorschriften van de vigerende vergunning is opgenomen dat de geuremissie vanwege de inrichting de waarde van $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel op geurgevoelige objecten niet mag overschrijden. In de vergunningverlening zijn bedrijfswoningen en burgerwoningen als geurgevoelige objecten aangemerkt.

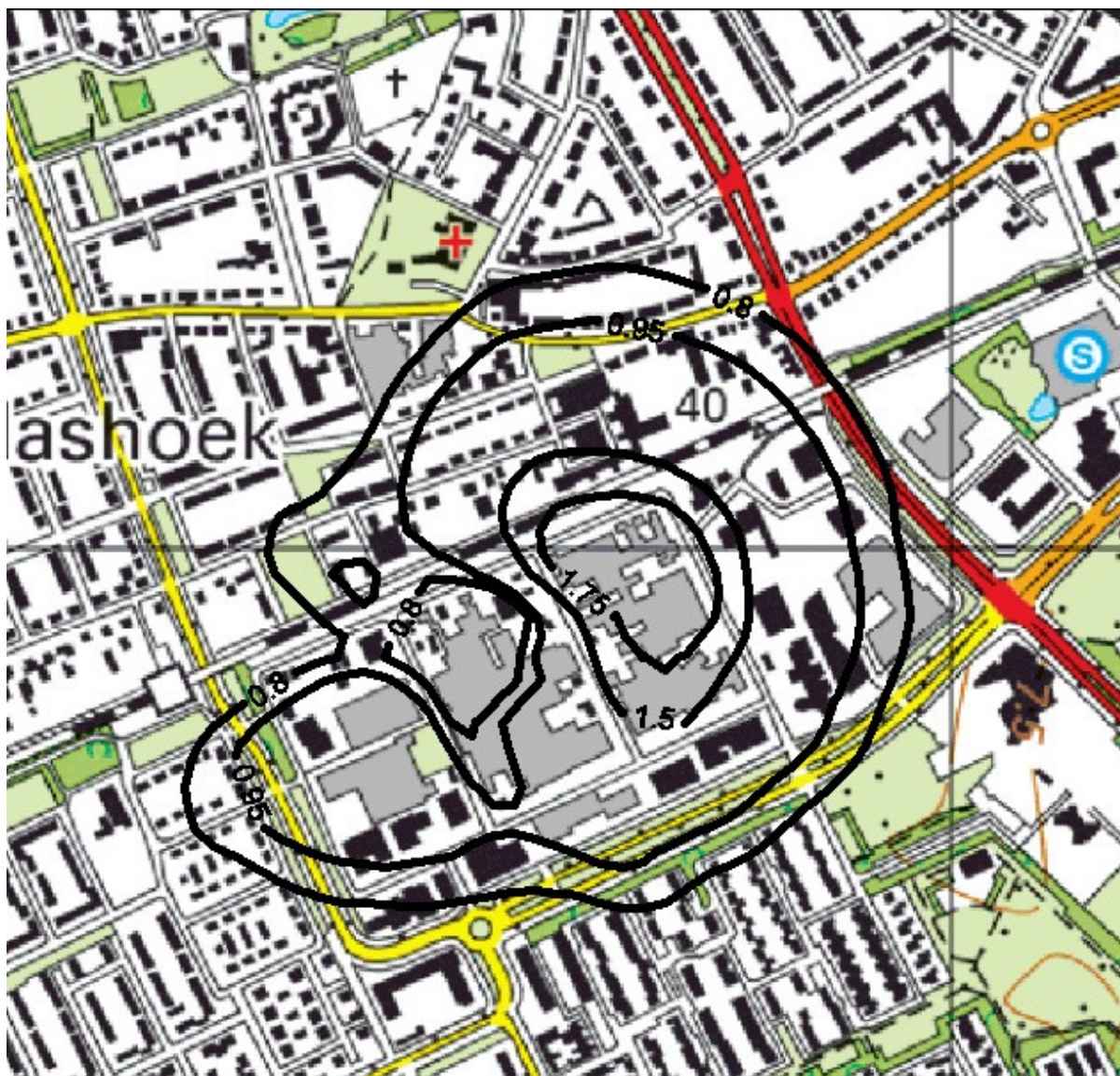
Uitwerking voor het bestemmingsplan

Bedrijven worden onderling niet als geurgevoelig aangemerkt. De overige functies worden allemaal als geurgevoelig beschouwd.

De burgerwoningen zijn het meest gevoelig. Kantoren, bedrijfswoningen, perifere detailhandel, dienstverlening, functies op het gebied van cultuur en ontspanning en de meeste maatschappelijke functies zijn beperkt geurgevoelig. Bepaalde maatschappelijke functies zijn wat meer geurgevoelig vanwege een lange verblijfstijd van kwetsbare groepen. Het gaat dan met name om onderwijs en kinderdagverblijven.

Adviesbureau Witteveen en Bos heeft voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' een geurrapport opgesteld. In de notitie van Witteveen en Bos zijn de vergunde cumulatieve geurcontouren van Dalco en Zwiers in beeld gebracht.

In de Bijzondere Regeling is opgenomen dat onder $0,95 \text{ OUE/m}^3$ als 98-percentiel geen geurhinder te verwachten is en boven $2,5 \text{ OUE/m}^3$ wel. Bij concentraties tussen $0,95$ en $2,5 \text{ OUE/m}^3$ moet de gemeente zelf afwegen of sprake is van een acceptabel geurhinderniveau. Binnen die concentraties moet de gemeente zelf afwegen of maatregelen kunnen worden genomen om de geurbelasting terug te brengen.



In bovenstaande figuur zijn berekende geurcontouren weergegeven.

De $0,95 \text{ OUE/m}^3$ uit de Bijzondere Regeling is opgenomen. De $2,5 \text{ OUE/m}^3$ komt niet voor; de maximale cumulatieve geurbelasting op het bedrijventerrein is gelijk aan $2,2 \text{ OUE/m}^3$. Ook de norm van $1,75 \text{ OUE/m}^3$, zoals opgenomen in de vergunning van Dalco, is weergegeven.

Voor de verschillende geurgevoelige objecten in het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de volgende berekende contouren:

- Burgerwoningen: $0,95 \text{ OUE/m}^3$;
- Perifere detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening, bedrijfswoningen, kantoren, merendeel van de maatschappelijke functies: $1,75 \text{ OUE/m}^3$;
- Maatschappelijke functies voor kwetsbare groepen: $1,50 \text{ OUE/m}^3$;
- Bedrijven: niet geurgevoelig dus mogen ook buiten contour van $1,75 \text{ OUE/m}^3$.

De norm van $0,95 \text{ OUE/m}^3$ is voor burgerwoningen aanvaardbaar omdat tot $0,95 \text{ OUE/m}^3$ geen geurhinder optreedt.

In het kader van de vergunningverlening voor Dalco is de norm van $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ (als 98-percentiel) gesteld. Deze norm kwam overeen met een hedonische waarde van -1 (licht onaangenaam). In concreto betekent deze gestelde norm dat men 2% van het jaar een lichthinderlijke geur ervaart. In de vergunningverlening is deze norm gesteld voor bedrijfswoningen en burgerwoningen. Voor de andere beperkt gevoelige functies is de norm daarmee ook aanvaardbaar. Boven de norm van $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ zijn alleen bedrijven toegestaan.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een indeling gemaakt in drie zones. Deze zones zijn weergegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Binnen Zone 1 worden (beperkt) geurgevoelige objecten toegestaan. De zone ligt grotendeels tussen concentraties van $0,95$ en $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Nu de norm van $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ niet wordt bereikt, kunnen de functies dus worden toegestaan.

In zone 2 kunnen bedrijven overal worden toegestaan. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen, detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning kunnen niet buiten de contour van $1,75 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Het zondermeer projecteren van deze functies is daar dus niet toegestaan.

In zone 3 gelden verschillende geurconcentraties.

Het westelijk deel valt grotendeels binnen de contour van $0,95 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Hier is geen geurhinder te verwachten. In het oostelijk deel ligt de waarde tussen $1,5$ en $2,2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. In dit oostelijk deel zijn bedrijven toegestaan maar nieuwe woningen niet zondermeer.

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid in Nederland is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder.

Waar op basis van Best Beschikbare Technieken maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting terug te dringen, wordt daar vanuit vergunningverlening op gestuurd.

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen zone 1 liggen er geen beperkingen vanuit geur voor de voorgestane functies.

In zone 2 zijn bedrijven overal toegestaan. In het oostelijk deel van zone 2 zijn de functies detailhandel en cultuur en ontspanning niet toegestaan omdat de geurbelasting daar te hoog is. Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn pas mogelijk na wijziging. Bij de wijzigingsprocedure moeten milieuaspecten worden afgewogen waaronder geur. Detailhandel is in het oostelijk deel uitgesloten door middel van een aanduiding.

5.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Ook bij het bedrijventerrein Euterpelaan is dit niet het geval. Uit de monitoringstool valt af te leiden dat er wat betreft luchtkwaliteit geen problemen zijn. Het aantal overschrijdingsdagen voor fijn stof is minder dan 35 per jaar, de jaargemiddelde concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide worden niet overschreden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' is een plan waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. In het plan zijn slechts enkele verruiming in bestemmingen opgenomen. Deze verruiming dragen niet in betekenende mate bij.

5.6 Bodem en grondwater

Voor een bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Om een indruk te krijgen van de samenstelling van de bodem binnen het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geraadpleegd het bodeminformatiesysteem (BIS), de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK), het historisch bodembestand (HBB) en het bodemloket. Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken. Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat er verschillende percelen zijn die potentieel verontreinigd zijn.

Voor deze percelen is bij nieuwe ontwikkelingen aanvullend onderzoek nodig. Aangezien het in dit geval gaat om een bestemmingsplan voor bestaand bebouwd gebied en de financiële haalbaarheid van het plan en de volksgezondheid niet in het geding zijn, kan met dit aanvullende bodemonderzoek worden gewacht tot daadwerkelijk ontwikkeld wordt.

Bij de omgevingsaanvraag moet worden aangetoond dat de bodem schoon is of op welke wijze een eventuele verontreiniging wordt aangepakt.

Watertoets

Voorzover er ontwikkelingen worden opgenomen in een bestemmingsplan, moet hiervoor een watertoets worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' betreft grotendeels een beheerplan voor een bestaand bebouwd gebied. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, komen grotendeels overeen met de bestaande oppervlakte van de bebouwing. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw op terreinen die nog niet bebouwd zijn. Alleen vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte is mogelijk. Het plan brengt daarom geen wijzigingen in de mogelijkheden van infiltratie of afkoppeling.

Met het plan is geen belang van het waterschap gemoeid. Dit blijkt ook uit de Digitale Watertoets die voor het plan is uitgevoerd. De toets is opgenomen in de bijlagen.

Op het plan is uiteraard het gemeentelijk beleid van toepassing waarin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd.

5.7 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora en Faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor de plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB artikel 77 van de Flora en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bedrijventerrein Euterpelaan is een bebouwd gebied. Er zijn slechts kleine veranderingen in bebouwing mogelijk. Hierdoor is het niet aannemelijk dat door ingrepen streng beschermde soorten in gevaar worden gebracht. Een flora- en faunaonderzoek is niet uitgevoerd.

5.8 Archeologie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor dit gebied binnen de bebouwde kom van Oss dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m² binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 m.

Dit bestaande gebied is nagenoeg geheel bebouwd en dus verstoord. Daarmee vervalt de archeologische verplichting.

5.9 Verkeer en Parkeren

In het nieuwe bestemmingsplan wordt niet alleen de bestaande situatie vastgelegd maar worden ook andere functies voorgestaan.

Om af te kunnen wegen of een dergelijke verruiming problemen oplevert voor de parkeersituatie in het gebied is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Door middel van een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans zijn verschillende scenario's voor de toekomst doorgerekend. Een parkeerbalans gaat uit van een theoretische benadering terwijl bij een parkeerdrukmeting naar de feitelijke situatie wordt gekeken.

Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er in de huidige situatie geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in het gebied. Daaruit kan worden afgeleid dat parkeerproblemen ook niet te verwachten zijn als de voorgestane verruiming wordt doorgevoerd.

In sommige delen van het bestaande gebied is er weinig parkeergelegenheid op eigen terrein. Het parkeren moet dan worden opgevangen in het openbare gebied. Het onderzoek maakt inzichtelijk dat hiervoor voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Uitgangspunt blijft echter dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gelet op de ruimte die er in het openbaar gebied is, is het in dit geval niet bezwaarlijk om van dit uitgangspunt af te wijken. In de omgevingsvergunning kan dit aspect dan worden afgewogen.

De functieverruiming levert geen problemen op voor de verkeersafwikkeling. Het verkeer binnen het plangebied kan direct worden afgewikkeld op de Euterpelaan. Dit is een belangrijke hoofdontsluitingweg die meer dan voldoende capaciteit heeft om de toegestane functies binnen het plangebied op een goede manier af te kunnen wikkelen. Zoals ook uit het gemeentelijke Mobiliteitsplan blijkt, is de doorstroming goed en zijn ook in de toekomst geen problemen te verwachten.

6 Handhaving

6.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgesteld.

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.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- 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 handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

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. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingsbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaving in het plangebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande functies in het plangebied geïnventariseerd. Gebleken is dat in het gebied functies voorkomen die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. In dit gebied komen relatief veel strijdige situaties voor. Het feit dat de geldende bestemmingsplannen zo oud zijn, is hier mede debet aan. De oude bestemmingsplannen kennen nog vage, onduidelijke regelingen waardoor functies zijn ontstaan die eigenlijk niet passend zijn. Door vroegere liberale opvattingen over een menging van wonen en werken zijn situaties ontstaan die niet meer in lijn zijn met de huidige uitgangspunten. En doordat er weinig toezicht is geweest op het gebied bestaan illegale situaties al jarenlang. Het bedrijventerrein heeft nu geen prettige uitstraling en sfeer. Het is wenselijk om hier verandering in aan te brengen.

Tot nog toe lag er geen duidelijke visie op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan vraagt om een nieuwe visie. In het nieuwe bestemmingsplan moet worden afgewogen hoe met de strijdige functies wordt omgegaan. Daarvoor is maatwerk nodig.

In deze paragraaf staat de afweging beschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- A. Wonen
- B. Andere functies dan wonen

A. Wonen

1. Inleiding

Binnen het plangebied wordt op twee manieren illegaal gewoond:

- a. Bedrijfswoningen worden als burgerwoningen gebruikt;
- b. Panden die niet als bedrijfswoning zijn vergund, worden wel als zodanig bewoond.

Tegen de strijdige situaties kan handhavend worden opgetreden. Maar het is wel ingrijpend om af te dwingen dat het gebruik als burgerwoning direct moet worden gestaakt. Daarom is een uitgebreide afweging gemaakt waarbij twee vragen zijn gesteld:

- 1) Kan het gebruik in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd worden oftewel, kan het positief worden bestemd?
- 2) Wordt het gebruik onder het algemene overgangsrecht gebracht? Of is er een grond om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen?

In deze paragraaf wordt op deze vragen ingegaan.

2. Beschrijving strijdige situaties

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

Op een bedrijventerrein is het uitgangspunt dat de aanwezige woningen functioneel gekoppeld dienen te zijn aan een bedrijfsactiviteit. Men spreekt van een bedrijfswoning wanneer toezicht op en beheer

van het bedrijf door de eigenaar van het bedrijf noodzakelijk is. Burgerwoningen zijn in principe niet gewenst omdat deze belemmeringen kunnen opleveren voor bestaande bedrijvigheid of de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit de burgerwoningen bekeken, is de vestiging nabij bedrijvigheid bezwaarlijk omdat de woningen last kunnen krijgen van de bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.

Voor het overgrote deel van het bedrijventerrein is in de geldende bestemmingsplannen opgenomen dat het om een bedrijfswoning moet gaan en wat dit inhoudt.

Op het terrein zijn echter wel woningen aanwezig die als burgerwoning in gebruik zijn. Voor de meeste gevallen geldt dat het strijdige gebruik illegaal is ontstaan. Er zijn echter ook uitzonderingssituaties. Een eerste nuancering geldt voor de woningen die vallen onder de bestemming 'garagebedrijven' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Dit betreft een klein deel van de woningen langs de Euterpelaan. In de bestemming 'garagebedrijven' is – in tegenstelling tot de bestemming 'bedrijven' – niet goed geregeld dat het om een bedrijfswoning moet gaan. Er kan daarom niet worden gesproken van een situatie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Voor deze woningen zijn ook vergunningen als burgerwoning afgegeven. Dit gebruik als burgerwoning wordt daarom in het bestemmingsplan 'Euterpelaan-Oss-2013' toegestaan door een specifieke aanduiding 'wonen'.

In de tweede plaats zijn er gevallen die wel legaal zijn gestart doordat er oorspronkelijk een duidelijke verbinding was tussen een bedrijfswoning en een bedrijf, maar waarin door omstandigheden deze verbinding is komen te vervallen, bijvoorbeeld omdat het bijbehorende bedrijf failliet is gegaan.

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

Op het terrein wordt verder nog op een andere manier strijdig gewoond. Panden die niet als bedrijfswoning zijn vergund, worden wel als zodanig bewoond. Een deel van een bedrijfspand wordt als woning gebruikt.

Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen niet zomaar toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Daarbij gelden voorwaarden. Ook het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' laat nieuwe bedrijfswoningen pas toe na een wijziging. Dit past in het provinciale en gemeentelijke beleid om terughoudend om te gaan met nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Bedrijfswoningen kunnen belemmeringen opleveren voor bedrijven; functies waarvoor een bedrijventerrein juist bedoeld is.

Op dit binnenstedelijke terrein vinden wij bedrijfswoningen wel voorstelbaar. In dit gebied kunnen bedrijfswoningen ook voor een gewenste levendigheid en sociale controle leiden.

Een nadere afweging op ruimtelijke, milieutechnische voorwaarden en op behoefte vinden wij echter noodzakelijk. Vandaar dat bedrijfswoningen ook in het nieuwe plan pas na een wijziging zijn toegestaan. Voor de wijziging gelden ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden. Deze komen overeen met de voorwaarden die ook in het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zijn opgenomen. Zo moet

de woning aan de voorkant van het perceel worden gesitueerd en moet bijvoorbeeld aan het geluidsaspect worden voldaan.

3. Positief bestemmen of niet?

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

Het gebruik als burgerwoning dat valt onder de bestemming 'garagebedrijven' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' wordt niet als strijdig aangemerkt en wordt daarom toegestaan in het bestemmingsplan.

De noordelijke rand aan de Willaertstraat heeft zich door de jaren heen ontwikkeld als een woon-werkzone met lichte bedrijvigheid. Ook het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van dit karakter. Voor deze zone is het niet noodzakelijk dat een woning gekoppeld is aan een bedrijf. Ook burgerwoningen zijn hier passend. Omdat in deze zone alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan, is de menging tussen wonen en bedrijvigheid vanuit milieu aanvaardbaar. Langs de Willaertstraat worden burgerwoningen daarom toegestaan.

De rest van het bedrijventerrein heeft duidelijk de uitstraling van een bedrijventerrein. Ook zwaardere bedrijvigheid is hier mogelijk. Burgerwoningen horen op een bedrijventerrein niet thuis. Dit is een consistent beleidsuitgangspunt van de gemeente en ook van de provincie. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit milieu kunnen door een menging van bedrijvigheid en burgerwoningen onaanvaardbare situaties ontstaan. Niet voor niets hanteert de VNG milieuzoneringslijn bij categorie 3.1 en 3.2 bedrijven afstanden van 30 respectievelijk 50 meter in een gemengd gebied. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd op een bedrijventerrein.

In de rest van het plangebied is het toestaan van burgerwoningen dus niet wenselijk en moet een andere afweging worden gemaakt.

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

De strijdige situaties voldoen niet aan de voorwaarden zoals deze in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' en 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' zijn opgenomen. Een nadere beleidsmatige en milieutechnische afweging vinden wij essentieel. Daarom worden de strijdige situaties niet positief bestemd. Bij een aanvraag kan – als voldaan wordt aan de voorwaarden – alsnog door middel van een wijziging, medewerking worden verleend.

Het strijdig gebruik van een bedrijfspand als bedrijfswoning wordt dus niet positief bestemd.

4. Algemeen of persoonsgebonden overgangsrecht?

Voor de strijdige situaties die niet worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan, moet een nadere afweging worden gemaakt. Wat moet er nu met die strijdige situaties gebeuren? Worden deze onder het algemene overgangsrecht gebracht en wordt er handhavend opgetreden? Of wordt persoonsgebonden overgangsrecht toegepast?

Voor het onder het algemene overgangsrecht brengen van strijdig gebruik is vereist dat voldoende aannemelijk is dat het strijdige gebruik binnen de planperiode eindigt.

Artikel 3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen in gevallen waarin –kortgezegd–:

- De gemeente een planologisch regime wenst dat afwijkt van de feitelijke situatie;
- Het actief beëindigen van de situatie niet in de rede ligt.

Zoals in de nota van toelichting van artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening² is aangegeven, heeft de gemeente vrijheid om te bepalen wanneer deze laatste situatie zich voordoet. Beëindiging van de strijdigheid binnen de planperiode hoeft bij het persoonsgebonden overgangsrecht - in tegenstelling tot bij het algemene overgangsrecht – niet vast te staan. Met het toepassen van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt, conform het karakter van het overgangsrecht, al voldoende aangegeven dat de situatie eindig is.

Van belang is in dit verband ook nog de bestendige jurisprudentie over dit artikel waarin is bepaald dat persoonsgebonden overgangsrecht ook kan worden toegepast in gevallen waarin een strijdige situatie valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van een eerder plan³.

In concreto betekent dit het volgende. In het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' is een – oude en niet meer gebruikelijke – overgangsbepaling opgenomen die luidt: 'het gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met het plan op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan mag worden gehandhaafd'. Deze bepaling betekent dus dat strijdig gebruik dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan in 1973 al bestond, mag worden voortgezet. Het betekent echter niet dat het gebruik daarmee in een volgend bestemmingsplan ook zondermeer positief moet worden bestemd. De jurisprudentie (hiervoor al aangehaald) is daar heel helder in.

Wanneer een positieve bestemming niet wenselijk is, maar handhaving geen optie is, kan de raad ervoor kiezen persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen. Strijdig gebruik kan in beginsel niet twee maal onder het overgangsrecht worden gebracht, maar het mag wel onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht.

² Stb 2008, 145 p.60

³ Ondermeer: ABRvS 9 mei 2013, 201105647/1/R1, ABRvS 30 november 2011, 201011105/3/R4, ABRvS 18 november 2011, 200908600/1/T1/R4, ABRvS 27 oktober 2004, 200305883/1

Voor de functies die na de eerste afweging (is legalisering mogelijk?) nog overblijven, geldt dus dat een positieve bestemming niet wenselijk is. En kan de afweging worden gemaakt of een persoonsgebonden overgangsrechtssituatie van toepassing is. Bij deze afweging heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid.

In de volgende gevallen zien wij handhaving als 'onbillijk' en wordt persoonsgebonden overgangsrecht toegepast:

1. Het strijdig gebruik bestaat al meer dan tien jaar. Hoewel handhaving formeel ook na vele jaren nog mogelijk is, is het wel erg ingrijpend om een woonsituatie van mensen te beëindigen. Zeker wanneer deze situatie al vele jaren bestaat. Strijdige situaties die al lang bestaan, komen ook in het plangebied voor. Het feit dat de gemeente veel jaren niet heeft ingegrepen in dit gebied, is hier mede debet aan.

Er wordt gekozen voor een termijn van 10 jaar omdat dit een planperiode is. Wanneer de gemeente haar bestemmingsplannen tijdig had geactualiseerd, was voor dit gebied al eerder een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Strijdig gebruik was dan wellicht onder het algemene overgangsrecht van dit plan gebracht. In dat geval hadden wij bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe afweging moeten maken. Waarbij het wederom onder het algemene overgangsrecht brengen van het strijdige gebruik geen optie was geweest, maar het onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen wel.

Het aanbrengen van een minimale termijn vinden wij essentieel. Op deze manier wordt de afweging gekoppeld aan opgebouwde rechten. En komt tot uitdrukking dat het uitgangspunt is dat het strijdig gebruik, gelet op milieuregelgeving en beleid, niet zomaar kan worden toegestaan. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan zijn, op grond van dit beleid en milieuafwegingen, verzoeken om bedrijfswoningen als burgerwoningen te mogen gebruiken, consequent afgewezen. Het zou oneerlijk zijn ten opzichte van al degenen die zich hieraan hebben gehouden, om overtreders die er pas recent zitten te belonen en het strijdig gebruik toe te staan.

Als peildatum nemen we tien jaar vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013, derhalve 19 december 2003.

2. Het gebruik is van oorsprong niet strijdig. Het werd bijvoorbeeld ooit wel degelijk als bedrijfswoning bij een bedrijf gebruikt maar dit bedrijf is failliet gegaan;
3. De gemeente heeft het gebruik actief toegestaan.

Wanneer sprake is van één van deze gevallen wordt het persoonsgebonden overgangsrecht toegepast. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. Het persoonsgebonden overgangsrecht is persoonsgebonden, objectgerelateerd en niet overdraagbaar aan anderen. Dat betekent dus dat de eigenaar strijdig mag wonen. Maar een nieuwe eigenaar niet. Wanneer de eigenaar weg gaat van het perceel, moet de nieuwe situatie dus in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan;
2. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt alléén voor de eigenaar van de woning en diens huishouden. Waarbij onder 'huishouden' - net als bij een bedrijfswoning – alleen wordt verstaan:

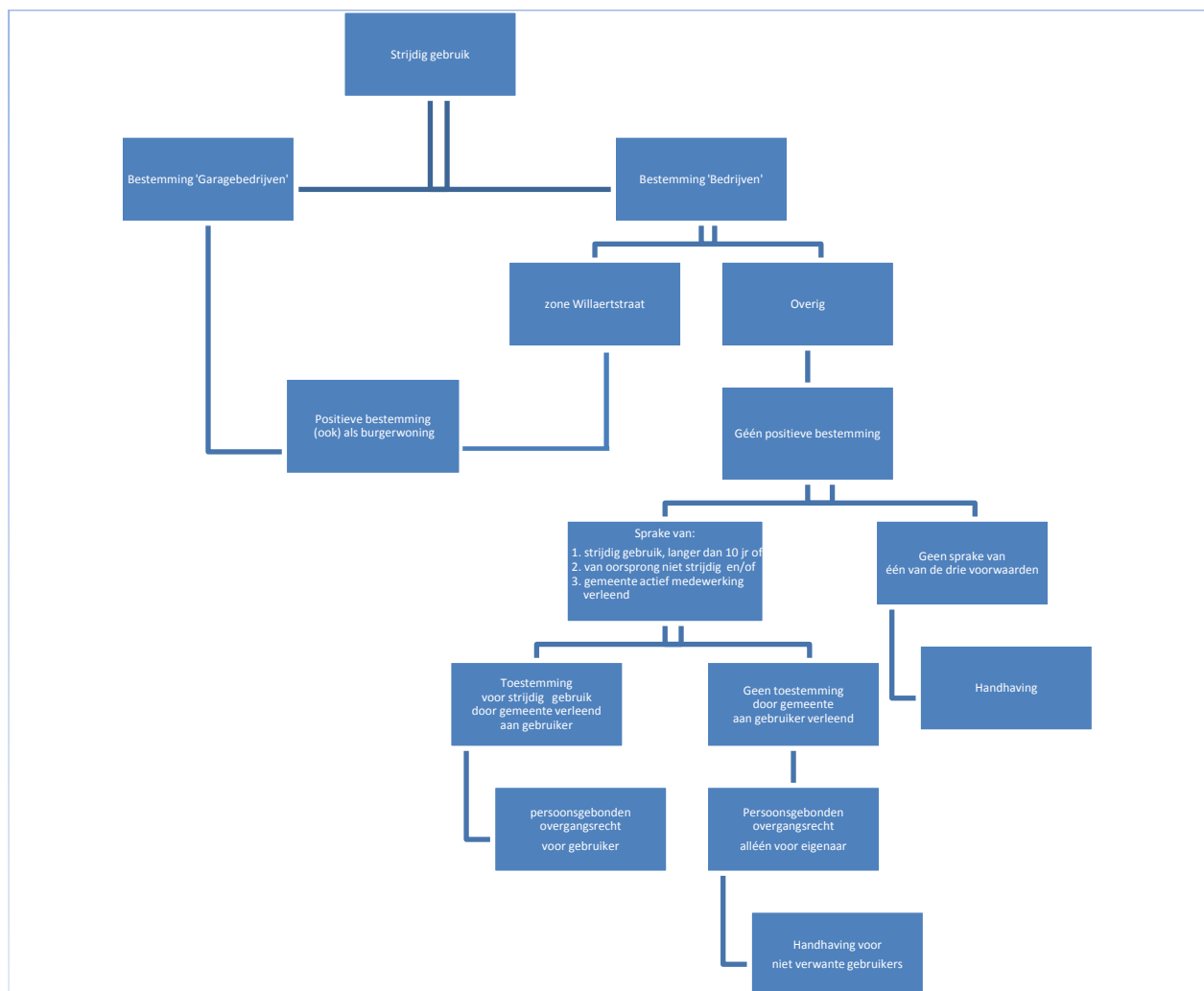
de leefvorm of samenlevingsvorm van deze persoon als alleenstaande of zijn gezin. Het geldt dus niet voor gebruikers die niet verwant zijn aan de eigenaar.

Er is één uitzondering op de regel dat persoonsgebonden overangsrecht alleen geldt voor de eigenaar. Persoonsgebonden overangsrecht kan ook gelden voor een gebruiker (niet-eigenaar) maar alleen wanneer de gemeente hier expliciet toestemming voor heeft gegeven.

Het persoonsgebonden overangsrecht sluit niet uit de bedrijfsgebouwen door iemand anders dan de eigenaar van de woning worden gebruikt. Maar het moet dan wel gaan om een activiteit die het bestemmingsplan toe laat. Voor het binnengebied betekent dit dus dat het moet gaan om bedrijvigheid of bepaalde vormen van detailhandel.

5. Conclusie afweging

In de figuur ziet bovenstaande afweging er als volgt uit:



In de bijlage bij de toelichting is opgenomen wat deze afweging op perceelsniveau betekent.

In artikel 14.3 in combinatie met bijlage 3 van de regels is opgenomen aan welke personen persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend.

B. Overige functies

1. Inleiding

In het plangebied komen ook andere functies dan wonen voor die in strijd met het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' aanwezig zijn. Voor deze functies is een soortgelijke afweging gemaakt:

1. Kunnen deze functies positief worden bestemd?
2. Wat moet er met de functies gebeuren?

2. Positief bestemmen of niet?

Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent gebreken.

De belangrijkste bestemming in dit plan is 'bedrijven'. In het plan uit 1973 is echter niet omschreven wat hieronder moet worden verstaan. Pas in 2003 is dit hersteld. In de herziening uit 2003 is opgenomen dat het moet gaan om: 'bedrijven op het gebied van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, opslag en groothandel met inbegrip van een indoorkartbaan en met uitzondering van horecadoeleinden, detailhandel en kantoordoeleinden'.

2003 is daarom een ijkpunt voor de afweging. Omdat de definitie vóór die tijd onduidelijk was, worden de afwijkende functies die vóór 2003 zijn ontstaan als legaal aangemerkt. Deze functies worden positief bestemd door middel van een aanduiding.

Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent nog een andere vaag omschreven bestemming; de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Deze bestemming ligt in het westelijk deel van het plangebied. Dit deel valt onder de bestemming 'Gemengd-1' van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013'. Deze functies zijn binnen deze nieuwe bestemming toegestaan. Ook de strijdige functies die vallen onder de bestemming 'bijzondere doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' worden daarom toegestaan.

De bestemmingen uit het bestemmingsplan 'De Koepel' zijn duidelijk omschreven.

Uit het voorgaande volgt dat de functies die vallen onder de bestemmingen 'bedrijven' of 'bijzondere doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zondermeer positief bestemd worden in het nieuwe bestemmingsplan.

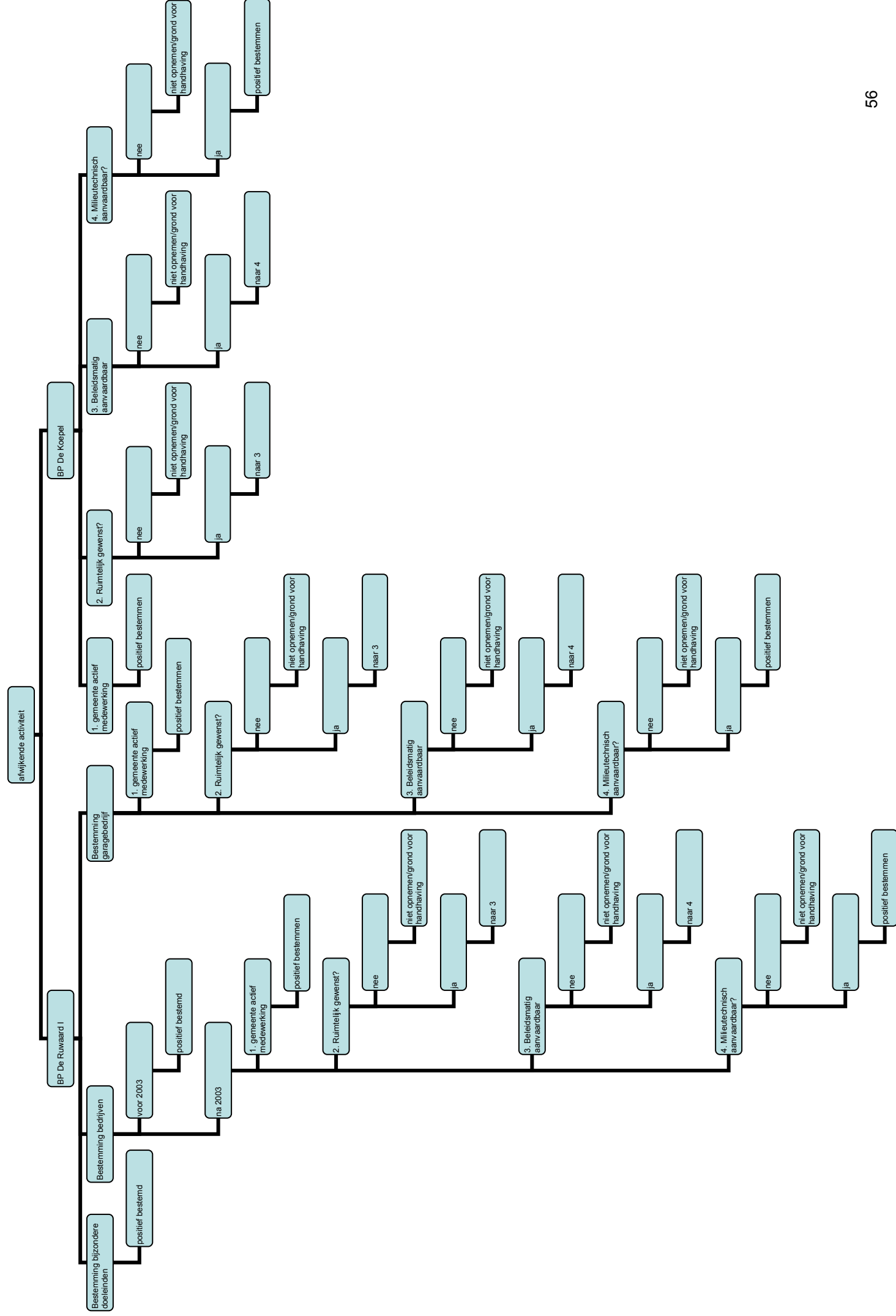
Voor de andere functies is maatwerk geleverd. In dat maatwerk zijn vier factoren afgewogen:

- 1) Wat is de historie? Sinds wanneer zit het er? Heeft de gemeente actief medewerking verleend? In dat laatste geval wordt de activiteit zondermeer positief bestemd.
- 2) Past het in de visie voor het nieuwe bestemmingsplan?

3) Is het beleidsmatig inpasbaar?

4) Is het vanuit milieuaspecten aanvaardbaar?

In een schema ziet deze afweging er als volgt uit:



Wat dit op perceelsniveau betekent, staat in de bijlage bij de toelichting.

Uit de tabel blijkt dat na de afweging vijf functies niet kunnen worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan:

1. Stichting Prisma, Palestrinastraat 5;
2. Stichting Educatie Regenboog, Palestrinastraat 1A;
3. Sloop auto's Palestrinastraat 5;
4. Miltonhouse, Obrechtstraat 23b, voorzover het gaat om detailhandel aan een particulier;
5. Sportschool 'functional training' in garagebox, Rossinistraat 15

Voor deze functies moet worden afgewogen of handhavend wordt opgetreden.

3. Handhavend optreden of niet?

Voor de 'andere functies dan wonen' wordt geen persoonsgebonden overgangsrecht toegepast.

Handhaving is uitgangspunt. Het is minder ingrijpend om in deze situaties in te grijpen dan in een fundamentele behoefte als wonen. Voor deze functies zijn alternatieve locaties voorhanden.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een handhavingstraject gestart. Hiervoor wordt de standaardaanpak gevolgd. In het handhavingstraject kan worden besloten dat tijd moet worden gegund aan een strijdige functie om een alternatieve locatie te zoeken. Het Gemeentelijke Makelpunt kan hierin ondersteuning bieden.

7 Toelichting op het plan

7.1 Functioneel

In onderstaande tabel is het volgende opgenomen:

1. De ambitie zoals verwoord in hoofdstuk 4, weergegeven in drie verschillende zones;
2. De randvoorwaarden zoals geschetst in hoofdstuk 5 voorzover daar mogelijke belemmeringen voor het bestemmingsplan uit voortvloeien;
3. De manier waarop de ambitie versus de randvoorwaarden in het bestemmingsplan is vertaald.

Zone	Gewenste functies:	Randvoorwaarde Geluid	Randvoorwaarde Externe Veiligheid	Randvoorwaarde Geur	Vertaling bestemmingsplan
1	1. bedrijven in de lichtere Milieucategorie;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen;	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10 ⁻⁶ -contour van tankstation verantwoording 1, rest van de zone verantwoording 2;	Niet geurgevoelig	Bedrijven zijn in de hele zone toegestaan. Ook binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation. Het geldende bestemmingsplan liet al bedrijven toe. Daaruit volgt de nut en noodzaak om bedrijven binnen de plaatsgebonden risicocontour toe te staan. Het gaat dan om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden positief bestemd d.m.v. een aanduiding.

	2. bedrijfswoningen	Geluidgevoelig: nieuwvestiging alleen toegestaan na hogere grenswaardeprocedure;	Beperkt kwetsbaar: binnen plaatsgebonden risicocontour van tankstation geldt verantwoording 1, overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig, toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd, ook binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation.
	3. perifere detailhandel;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: binnen Plaatsgebonden risicocontour van tankstation verantwoording 1, overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Detailhandel is niet rechtstreeks toegestaan binnen de plaatsgebonden contour van het tankstation. Het kan met een wijziging worden toegestaan na afweging van het externe veiligheidsaspect. Buiten de plaatsgebonden risicocontour is het wel toegestaan.
	4.maatschappelijke functies;	Van de functies die in het plangebied worden toegestaan, is alleen (theorie) onderwijs geluidgevoelig. Ook medische kinderdagverblijven zijn geluidgevoelig. De overige maatschappelijke	Niet binnen PR 10^{-6} ^c contour van tankstation. Binnen invloedsgebied van tankstation en binnen 200 meter vanuit het spoor geldt voor de zeer kwetsbare objecten	Meeste maatschappelijke functies zijn beperkt geurgevoelig: toegestaan tot 1,75 OU_E/m^3 . Kinderdagverblijven en onderwijs zijn redelijk geurgevoelig:	Nieuwvestiging van kinderdagverblijven en gezondheidszorgpraktijk en is alleen toegestaan buiten 200 meter van het spoor. Binnen 200 meter van het spoor is alleen de bestaande jeugdropvang en gezondheidszorg

		functies niet. Daarvoor zijn er dus geen beperkingen;	verantwoording 1; voor de rest van het plangebied geldt verantwoording 2.	toegestaan tot contour van 1,50 OU_E/m^3	toegestaan. Binnen de 200 meter contour is gezondheidszorg toegestaan na wijziging waarin milieuaspecten en alternatieven moeten zijn afgewogen. Theorieonderwijs is geluidgevoelig en wordt in het bestemmingsplan niet zondermeer toegestaan maar alleen na wijziging. Bij de wijziging moeten alle milieuaspecten worden afgewogen. Bij recht is alleen het bestaande praktijkonderwijs toegestaan. Ook nieuwe gezondheidszorgpraktijk en zijn pas mogelijk na een wijziging. Naast milieuaspecten moet daarbij worden aangetoond dat er geen alternatieven zijn.
	5. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen;	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1, overig verantwoording 2.	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van $1.75OU_E/m^3$.	Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation alleen toegestaan na wijziging waarbij het externe veiligheidsaspect verantwoord moet worden. Buiten de plaatsgebonden risicocontour zijn de functies zondermeer toegestaan.

	6. dienstverlenende functies	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1, overig verantwoording 2.	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Functies op het gebied van dienstverlening zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation alleen toegestaan na wijziging waarbij het externe veiligheidsaspect verantwoord moet worden. Buiten de plaatsgebonden risicocontour zijn de functies zondermeer toegestaan.
	7. kantoren	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: Binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1; overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanuit het beleid moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren. Kantoren worden alleen toegestaan waar de geldende bestemmingsplannen het reeds toe stonden, namelijk in oostelijk deel van het plangebied en het zuidwestelijk deel.
2	1. Bedrijven in de lichtere milieucategorie	1. Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	1. Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	1. Niet geurgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Bedrijven zijn overal toegestaan. Het gaat dan om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden positief bestemd d.m.v. een aanduiding
	2. Bedrijfswoningen	Geluidgevoelig: nieuwvestiging pas mogelijk na hogere grenswaardeprocedure	Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet

			verantwoording 2	OU_E/m^3 .	rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd.
	3. Perifere detailhandel	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Perifere detailhandel is in het hele gebied toegestaan, behalve buiten de contour van 1,75 OU_E/m^3 . Buiten deze contour zijn alleen bedrijven toegestaan
	4. Cultuur en Ontspanning	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Niet geurgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Cultuur en ontspanning is toegestaan na een wijzigingsprocedure. Hieraan zijn milieutechnische en stedenbouwkundige voorwaarden verbonden
3	1. Bedrijven in de lichtere milieucategorie	Niet geluidgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Niet geurgevoelig	Bedrijven zijn in de hele zone toegestaan.
	2. Bedrijfswoningen	Geluidgevoelig: In deze zone wordt de maximale waarde overschreden; nieuwvestiging is pas mogelijk na het terugbrengen van de geluidsbelasting onder de maximale waarde d.m.v. maatregelen en na het volgen van een grenswaardeprocedure	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd.

De drie zones zijn vertaald in drie Gemengde Gebieden. Gemengd Gebied 1 komt overeen met de rand van het plangebied oftewel 'zone 1'; Gemengd Gebied 2 komt overeen met het binnengebied oftewel 'zone 2'; Gemengd Gebied 3 komt overeen met de zone langs de Willaertstraat oftewel 'zone 3'. Binnen deze gemengde gebieden is een diversiteit aan functies mogelijk die onderling uitwisselbaar zijn. Voor de toe te laten functies is aangesloten bij de ambities.

7.2 Ruimtelijk

In de buitenste rand is een grotere hoogte passend. Op die manier kan nog meer uitdrukking worden gegeven aan de representativiteit. Aan de oostzijde is maximaal 16 meter toegestaan, aan de westzijde maximaal 15 meter. Dit sluit aan bij de hoogten die de geldende bestemmingsplannen al toelieten. Voor een deel van de zone aan de Euterpelaan is conform het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 8 meter opgenomen. Deze hoogte is opgenomen zodat geen verruiming wordt toegestaan waarvoor een exploitatieplan nodig is. Ruimtelijk is een vergroting van de goothoogte voorstelbaar. Dit kan na wijziging. In het kader van het wijzigingsplan kan dan het kostenverhaal worden geregeld.

Voor de gebouwen op het binnenterrein is het wenselijk een kleinere hoogte aan te houden. Omdat dit echter een forse beperking ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden betekent, is toch een bouwhoogte aangehouden van 12 meter. De goothoogte is bepaald op 6,5 meter.

8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013 bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bepalen waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat wel en niet gebouwd mag worden.

De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn opgesteld volgens de landelijke standaard..

8.2 Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de regels bevat twee artikelen die aangeven hoe een aantal zaken in het bestemmingsplan geïnterpreteerd dient te worden. Hierdoor wordt tegengegaan dat er discussie ontstaat over de regels.

Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel wordt een definitie gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Dit voorkomt een verschil in interpretatie.

Artikel 2: Wijze van meten

In de Wijze van meten wordt onder meer bepaald op welke manier de maatvoering van bebouwing, gronden en dergelijke wordt bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die voor de diverse bestemmingen gelden. Hierin wordt de bestemming aan de gronden toebedeeld waarbij bestemmingsspecifieke regels zijn opgenomen.

Artikel 3: Gemengd-1

De bestemming Gemengd- 1 is bedoeld voor de buitenste schil van het bedrijventerrein. Binnen deze schil is een diversiteit aan functies toegestaan. Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functies die uitsluitend met een aanduiding zijn toegestaan, weg te halen zodra de betreffende bedrijfsactiviteit beëindigd is.

Artikel 4: Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is bedoeld voor het binnengebied van het bedrijventerrein. Op het binnenterrein is zijn bedrijvigheid, de bestaande bedrijfswoningen en perifere detailhandel toegestaan.

Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functies die uitsluitend met een aanduiding zijn toegestaan, weg te halen zodra de betreffende bedrijfsactiviteit beëindigd is.

Artikel 5: Gemengd-3

De bestemming Gemengd-3 is bedoeld voor de zone langs de Willaertstraat. Deze zone is bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en woonhuizen.

Artikel 6: Groen

Deze bestemmingsregeling is opgenomen ten behoeve van structurele groenvoorzieningen in het plangebied. Er worden daarom ook weinig bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 en Artikel 8: Verkeer en Verkeer-Verblijf

Beide bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming 'Verkeer-verblijf' heeft betrekking op de verblijfsgebieden.

Artikel 9: Verkeer-Railverkeer

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de spoorlijn die de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 tot en met artikel 14

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

In artikel 11.1 is een regeling opgenomen voor bebouwing die afwijkt van de regels uit het bestemmingsplan. De afwijking kan bijvoorbeeld het bebouwingspercentage of de oppervlakte van het bouwperceel betreffen. Het betreft in ieder geval de volgende percelen:

- Obrechtstraat 21 (overschrijding bebouwingspercentage);
- Palestrinastraat 8 (overschrijding bebouwingspercentage);
- Obrechtstraat 1,3,5 (overschrijding perceelgrootte);
- Sweelinckstraat 8 (overschrijding perceelgrootte);

- Sweelinckstraat 5 (overschrijding perceelgrootte);
- Corellistraat 10 (overschrijding perceelgrootte)
- Rossinistraat 30 (overschrijding bebouwingspercentage)

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden. Het gaat dan om bebouwing en gebruik die al aanwezig zijn of er mag zijn.

Artikel 16: Slotregel

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

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten: In deze lijst zijn de activiteiten genoemd die aan huis zijn toegestaan.

Bijlage 3: Situaties Persoonsgebonden overgangsrecht: In deze bijlage staan de personen vermeld voor wie een persoonsgebonden overgangsrechtsituatie geldt.

9 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen is het regelen van kostenverhaal verplicht.

Het bestemmingsplan Euterpelaan is een conserverend plan. Het plan biedt enkele verruiming in functies maar ontwikkelingen als bedoeld in de Grondexploitatiewet vinden niet plaats. Grote verruiming in hoogten vinden pas plaats na wijziging. Kostenverhaal is in dit plan daarom niet aan de orde.

10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 februari tot en met 27 maart 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 13 februari 2013 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

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'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Met de VROM-inspectie hoeft over dit plan geen vooroverleg te worden gevoerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in een brief aan de gemeenten aangegeven dat de werkwijze verandert. Dit betekent ondermeer dat het vooroverleg alleen nog maar plaats hoeft te vinden als het gaat om defensie waterstaat en energievoorzieningen.

De provincie Noord-Brabant laat bij schrijven van 20 maart 2013 weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De Veiligheidsregio Brabant-Noord geeft aan dat uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de Veiligheidsdienst en dat aan deze opmerkingen in het voorontwerpbestemmingsplan voldoende tegemoet is gekomen.

Het Waterschap Aa en Maas adviseert in de waterparagraaf op te nemen: de afkoppelnorm van 10 mm, het waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas en de 8 uitgangspunten voor de watertoets op te nemen. De toelichting is hierop aangepast.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 mei 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 8 mei 2013 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad

naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

