

Onderwerp:
Voorstel vaststellen bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en
Danenhoef-Oss-2011

Volgnummer 2011-45
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende,

- dat de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef ouder zijn dan 10 jaar;
- dat deze bestemmingsplannen toe zijn aan herziening;
- dat hiertoe het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 is opgesteld;
- dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening onderwerp van inspraak is geweest en dat over het voorontwerp overleg met diverse instanties, waaronder de Inspectie Vrom en de provincie Noord-Brabant, heeft plaatsgevonden;
- dat een verslag van de inspraak en het gevoerde overleg is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen met ingang van 9 december 2010 in het kader van de zienswijzenprocedure;
- dat 17 zienswijzen zijn ingediend;
- dat de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze aan de Hoorcommissie bestemmingsplannen toe te lichten;
- dat alle zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011;
- dat het gewenst is om het bestemmingsplan met wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
- dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011;

- dat ten behoeve van kostenverhaal anterieure overeenkomsten zijn gesloten met de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt;
- dat in het bestemmingsplan de begrenzing van het industrieterrein is vastgelegd;
- dat er geen aanleiding is om een mer-beoordeling uit te voeren, omdat dit bestemmingsplan zeer ondergeschikte projecten mogelijk gemaakt worden, die geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben als bedoeld in artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2011;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 1 juni 2011;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder;

besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan;
3. de begrenzing van het industrieterrein, waarop de vastgestelde geluidzone is gebaseerd, vast te leggen zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmoladaoss2011-VG01;
5. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
6. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
7. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
8. geen mer-beoordeling als bedoeld in artikel 2 lid 5, van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2011.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Coll:

Door R.J.Huldmann op 24 juni 2011

Door HKlitsie op 24 juni 2011

drs. P.H.A. van den Akker

H.W.M. Klitsie

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SSO

Onderwerp:

Oss, 26 april 2011

Voorstel vaststellen bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en
Danenhoef-Oss-2011.

Voorstel

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 vast te stellen en in verband hiermee de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.
2. In te stemmen met de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.
3. De begrenzing van het industrieterrein, waarop de geluidszone is gebaseerd, vast te leggen zoals aangegeven in het bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmoladaoss2011-VG01.
5. De bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen.
6. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond.
7. Geen exploitatieplan vast te stellen.
8. Geen mer-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5, van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aanleiding

De herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef vloeit voort uit het programma voor actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan lag in het kader van de zienswijzenprocedure vanaf 9 december 2010 gedurende 6 weken ter visie. In totaal zijn 17 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beoordeeld waarbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten liggen vast in de Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

Op 23 maart 2011 vond een hoorzitting plaats waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid waren hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan beschikken de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef weer over een actueel planologisch kader. Dit planologisch kader is noodzakelijk om aan te geven wat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijventerreinen is en om tegelijkertijd te bepalen welke ruimtelijke ontwikkelingen juist niet gewenst zijn.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot substantiële aanpassingen van het bestemmingsplan.

Een aantal zienswijzen is onder te verdelen in onderwerpen. Hieronder staan de belangrijkste onderwerpen. Voor de inhoud van alle zienswijzen en de beoordeling daarvan verwijzen wij naar de betreffende nota.

Kantsingel-Van Speijkstraat

Een aantal zienswijzen is van omwonenden van het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Omwonenden maken bezwaar tegen de ontwikkeling. Zij vrezen geluidhinder, geurhinder, een verslechtering van de luchtkwaliteit, aantasting van het woongenot, wateroverlast en twijfelen aan de noodzaak. Deze aspecten zijn eerder onderzocht en beoordeeld en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Tussen het bedrijventerrein en de woningen komt een groenstrook die voor afscherming zorgt. Op basis van deze zienswijzen is een ommissie op de

verbeelding hersteld en is de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nader bepaald.

Dennenweg

Een tweetal bewoners van de Dennenweg reageert op de beoogde uitbreiding van Danenhoef. Tussen de woningen en de beoogde uitbreiding blijft een groenstrook van 25 meter. Deze is voldoende om een afscherming te vormen. Een verbetering van de inrichting is gewenst en de omwonenden worden hierbij betrokken.

Branchering woonthemapcentrum Danenhoef

De vereniging van eigenaren vraagt om verruiming van de huidige branchering van woninginrichting met bijvoorbeeld bruin/witgoed, speelgoed en kleding. In het bestemmingsplan is het vastgestelde detailhandelsbeleid vertaald. Dit beleid legt de prioriteit bij het versterken van het hoofdwinkelcentrum en de buurtcentra. Een verruiming van de branchering van het woonthemapcentrum met de genoemde branches kan een aantasting van deze voorzieningenstructuur betekenen en is om deze reden niet gewenst.

Verder heeft de vereniging van eigenaren bezwaren tegen de wijze waarop een mogelijke uitbreiding van het woonthemapcentrum is geregeld en tegen de ruime mogelijkheden voor detailhandel op de locatie aan de Galliërsweg (Heijmans).

Bouwmarkten

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van bouwmarkten binnen daarvoor aangewezen zones (omgeving Kantsingel). De zienswijzen richten zich op de aan deze bevoegdheid verbonden voorwaarden. Deze zouden te ruim zijn en niet objectief begrensd. Op basis van deze zienswijzen zijn de wijzigingsvoorwaarden aangevuld.

Gezondheidsvoorzieningen

Aan de Parallelweg is een tandartsenpraktijk gevestigd. De zienswijze is (ruim) buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Hoewel de zienswijze inhoudelijk buiten beschouwing moet blijven, is hier ambtshalve nader op ingegaan. Algemeen uitgangspunt is dat maatschappelijke voorzieningen en dus ook gezondheidsvoorzieningen niet thuishoren op bedrijventerreinen. Deze voorzieningen met hun publieksaantrekkende werking passen beter op een locatie in of in aansluiting op het stedelijke gebied. Hiervoor zijn voldoende alternatieve locaties. Bovendien kunnen zij bedrijven belemmeren in de uitoefening van hun activiteiten. Voor de betreffende tandartsenpraktijk zijn de gevolgen ingrijpend, ook al weet de tandarts dat hij in strijd met het bestemmingsplan gevestigd is. Daarom zal in adviserende zin de verplaatsing worden ondersteund.

Overig

De overige zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- een bedrijf aan de Frankenweg krijgt een specifieke bestemming;
- voor een perceel op de hoek van de Hoogheuvelstraat en Kantsingel vervalt de gedeeltelijke beperking tot milieucategorie 2;
- voor een woning aan de Zevenbergseweg is het bouwvlak vergroot;
- de omvang van de zone met een dubbelbestemming voor een gasleiding is beperkt;
- de gasontvangstations in het plangebied zijn specifiek bestemd.

Evenals bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011 heeft de provincie ook tegen dit bestemmingsplan een zienswijze ingediend omdat zij van mening is dat het aspect externe veiligheid niet goed is geregeld. Verder zijn zienswijzen ontvangen van Swanenberg Beheer B.V., die de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan wil behouden, en Kaal Masten B.V., die een uitbreiding van de geluidszone wil.

2.1 De ambtshalve wijzigingen verbeteren de kwaliteit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan kende enkele omissies die zijn hersteld, zoals bijvoorbeeld het opnemen op de verbeelding van een aanduiding voor een bestaande bedrijfswoning. Ook op basis van de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn beperkt wijzigingen doorgevoerd. Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar de Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

3.1 Het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat en de omgeving Griekenweg/Longobardenweg zijn toegevoegd aan het gezoneerde industrieterrein.

Op 14 oktober 2010 is het facetbestemmingsplan Geluidszone industrie MoLaDa-Oss-2009 vastgesteld. Dit bestemmingsplan actualiseert de geluidszonering voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. De integrale herziening gaat uit van deze actuele geluidszonering en vergroot het gezoneerde industrieterrein. Daarmee ontstaat een eenduidig geluidsregime voor de bedrijventerreinen met een helder en eenduidig beschermingsregime voor de omgeving.

3.2 Het zonebeheerplan moet zijn vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan neemt de geactualiseerde geluidszonering uit het bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009 over. Binnen deze geluidszonering ontstaat (zeer) beperkt ruimte doordat in enkele gevallen verdergaand is gesaneerd dan de maximaal toegestane geluidswaarden op de dichtstbijzijnde woningen. Verder zijn enkele overschrijdingen van de zonegrenswaarden opgeheven door lokale verruiming waardoor vergunningverlening aan bedrijven weer mogelijk is. Voor de verdeling van deze (beperkte)

geluidsruimte is een zonebeheerplan opgesteld. Het ontwerpzonebeheerplan ligt met ingang van donderdag 14 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage.

4.1 Een actueel planologisch kader voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef is noodzakelijk.

De huidige bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef zijn verouderd. Een actueel planologisch kader, gebaseerd op het geldende beleid en recente milieuregelgeving, is nodig om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de bedrijventerreinen aan te geven. Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening om alle bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 te herzien.

4.2 Er is draagvlak voor het bestemmingsplan.

De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en leiden niet tot substantiële aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is besproken in de klankbordgroep die de totstandkoming van het bestemmingsplan begeleidt en het bestuurlijk bedrijvenoverleg.

5.1/6.1 Deze besluiten zijn nodig voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het opstellen van digitale bestemmingsplannen. Daarnaast verplicht de wet tot besluitvorming over de gebruikte ondergrond voor het opstellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van een analoge verbeelding, omdat deze af kan wijken van de digitale verbeelding.

7.1 Voor de nieuwe ontwikkelingen is geen exploitatieplan nodig.

Het bestemmingsplan kent twee nieuwe ontwikkelingen, namelijk het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat en het realiseren van een bouwmarkt – naast de bestaande mogelijkheden – op een locatie aan de Galliersweg. Met beide eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten en daarmee is het verhaal van de kosten als bedoeld in hoofdstuk VI van de Wet ruimtelijke ordening veiliggesteld.

8.1 Een merbeoordeling is niet nodig.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Die wijziging betekent, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten, dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Daarbij moet bijvoorbeeld gelet worden op de omvang van het project, cumulatie met andere projecten, mate van verontreiniging en hinder, risico van ongevallen, aard van de omgeving met aandacht voor gebieden met bijzondere natuur, hoge bevolkingsdichtheid, veel cultuurhistorie e.d. In dit bestemmingsplan worden in mer-termen zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt.

Bovendien zijn de milieugevolgen daarvan in voldoende mate onderzocht (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid e.d.) en daaruit is niet gebleken van mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding voor een mer-beoordeling in de zin van het nieuwe artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage. Als er geen merbeoordeling nodig is, moet dat met zoveel woorden ook besloten worden.

Kanttekeningen

4.1 Het bestemmingsplan wordt niet op korte termijn onherroepelijk.

Het merendeel van de indieners van een zienswijze had ook al in het kader van de inspraakprocedure over het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De verwachting bestaat dat tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingesteld.

Overleg

Het bestemmingsplan is besproken in de klankbordgroep die de totstandkoming van dit bestemmingsplan begeleidt en het bestuurlijk bedrijvenoverleg.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden het raadsbesluit en bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens bestaat de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.
2. Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen 23 maart 2011.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk	H.W.M. Klitsie.

Coll:

Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend;
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud;
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan;
- een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, maar die ambtshalve worden aangebracht.

Deze nota behoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef heeft met ingang van donderdag 15 april 2010 tot en met woensdag 26 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het weekblad Regio Oss van 14 april 2010 onder vermelding van de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Op 3 mei 2010 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Daarnaast zijn alle bedrijven individueel geïnformeerd over de inspraakprocedure door middel van een nieuwsbrief. Er zijn 25 schriftelijke en 4 mondelinge inspraakreacties ingediend. Het eindverslag van de inspraak is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke Ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Door 6 instanties, waaronder de provincie en de inspectie Vrom, is een overlegreactie ingediend. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in het kader van de formele vaststellingsprocedure met ingang van donderdag 9 december 2010 tot en met woensdag 19 januari 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Het digitale bestemmingsplan is gedurende die termijn digitaal beschikbaar en raadpleegbaar geweest op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl.

De tervisielegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het weekblad Regio Oss en op de website van de gemeente op 8 december 2010 onder vermelding van de mogelijkheid om binnen de termijn van 6 weken een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. De indieners van een zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplannen.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Met uitzondering van de zienswijze van Ries Willems Taxatiebureau met betrekking tot tandartsenpraktijk Steenbergers zijn de zienswijzen tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Bij de beoordeling van de zienswijzen wordt nader ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze van Ries Willems.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

1 Zienswijze nr. 1, gedagtekend op 7 januari 2011 en ontvangen op 7 januari 2011

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de nieuwe werklocatie Kantsingel-Van Speijkstraat. Getwijfeld wordt aan de zorgvuldigheid waarmee om is gegaan met de te verwachten geluidhinder en luchtkwaliteit. Gesteld wordt dat de locatie niet valt onder een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging". Door de ontwikkeling van het voormalige Philipsterrein en de drukke Kantsingel zal de concentratie van fijnstof veel hoger zijn. De noodzaak van een nieuw bedrijventerrein is niet aangetoond. Verder wordt verzocht om, als de ontwikkeling wordt gerealiseerd, rekening te houden met de woonomgeving voor zover het betreft de presentatie van de gebouwen (in verband met privacy), veiligheid, geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit. Als sprake is van waardedaling van de woning en/of aantasting van het woongenot zal een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

Algemeen

De zienswijze heeft met name betrekking op het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een werkgebied. Al eerder is hiertoe een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is op 22 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 11 juni 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van de provincie vernietigd omdat "in het luchtkwaliteitsonderzoek de bijdrage van de industriële bronnen op de bestaande industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied aan de concentraties stoffen in de lucht niet inzichtelijk is gemaakt en deze bijdrage evenmin is verdisconteerd in de in de berekeningen gehanteerde achtergrondconcentratie". Verder stelt de Raad van State "dat aanleiding bestond nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van de stijging van de GHG (afkorting van gemiddelde hoogste grondwaterstand) als gevolg van het plan voor de woning van Vandevisser en de mogelijkheden eventuele overlast te voorkomen dan wel te beperken". De overige onderdelen van de beroepen van de omwonenden (onder meer geluidhinder, geen noodzaak, onvoldoende afscherming) zijn ongegrond verklaard.

Geluidhinder

In de zienswijze wordt niet nader onderbouwd waarom niet zorgvuldig is omgegaan met de te verwachten geluidhinder. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan en ook in het kader van het eerdere bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat als gevolg van de ontwikkeling van het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat de geluidbelasting op de omliggende woningen niet toeneemt.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen vallen als zodanig niet binnen de regeling NIBM (besluit "Niet in Betekende Mate Bijdragen"). Als een project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% wordt dit project als NIBM beschouwd en blijft toetsing aan de grenswaarden achterwege ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Echter in verband met de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan

Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is in het onderzoek van Agel adviseurs de ontwikkeling getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In het onderzoek is ook de lokale achtergrondconcentratie bepaald en de bijdrage van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Verder volgt uit dit onderzoek dat de ontwikkeling Kantsingel-Van Speijkstraat vergelijkbaar is met gevallen als omschreven in de regeling NIBM omdat de 3% grens niet wordt overschreden. Er is zorgvuldig omgegaan met het aspect luchtkwaliteit en dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Woonomgeving

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat rekening is gehouden met de woonomgeving. Tussen de bedrijven en de woningen is een groenstrook voorzien van 20 meter. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is 8 meter en er zijn alleen bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.

Planschadevergoeding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 6.1 de mogelijkheid opgenomen om een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

2 Zienswijze van Stichting Univé Rechtshulp, gedagtekend op 13 januari 2011 en ontvangen op 17 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De eerder ingediende inspraakreactie dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De zienswijze heeft met name betrekking op de nieuwe ontwikkeling van het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat.

In de zienswijze wordt opgemerkt dat het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat onder het geluidsgezoneerde industrieterrein is gebracht terwijl de geluidszone is vastgesteld in een eerder vastgesteld bestemmingsplan. Op grond van jurisprudentie kan de gemeente niet zowel het bestemmingsplan voor de geluidszone als het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 vaststellen.

Bij de besluitvorming over de geluidsaspecten had de gemeente de geluidssituatie van Ossfloor moeten betrekken omdat dit bedrijf nu binnen hetzelfde plangebied valt als het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. De geluidboekhouding voor Moleneind klopt niet en er is onvoldoende gemotiveerd waarom de grenswaarde van 55 dB ook inclusief het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat wordt gerespecteerd.

In de zienswijze wordt gevraagd waarom de luchtkwaliteit niet wordt gemeten in plaats van te werken met kengetallen en gemiddelden. Het geuronderzoek en de resultaten daarvan zijn onduidelijk en slecht gemotiveerd. In de watertoets wordt gebruik gemaakt van een onderzoek dat niet ingaat op de werkelijke gevolgen van de wijze waarop de afwatering is geregeld. Er is een opvallend verschil tussen de resultaten (tijdelijke verhoging van de grondwaterstand en de mogelijkheid dat hierdoor schade optreedt) van het eerder uitgevoerde onderzoek door Van Kleef en het onderzoek ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan.

Verder wordt de noodzaak voor een nieuw bedrijventerrein betwist. De noodzaak is niet voldoende onderbouwd in het bestemmingsplan.

Ten slotte wordt erop gewezen dat de categorie aanduiding op de verbeelding ontbreekt.

Beoordeling zienswijze

De eerder ingediende inspraakreactie is beoordeeld in het eindverslag van de inspraakprocedure. Het eindverslag is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Algemeen

De zienswijze heeft met name betrekking op het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een werkgebied. Al eerder is hiertoe een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is op 22 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 11 juni 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van de provincie vernietigd omdat "in het luchtkwaliteitsonderzoek de bijdrage van de industriële bronnen op de bestaande industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied aan de concentraties stoffen in de lucht niet inzichtelijk is gemaakt en deze bijdrage evenmin is verdisconteerd in de in de berekeningen gehanteerde achtergrondconcentratie". Verder stelt de Raad van State "dat aanleiding bestond nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van de stijging van de GHG als gevolg van het plan voor de woning van Vandevisser en de mogelijkheden eventuele overlast te voorkomen dan wel te beperken". De overige onderdelen van de beroepen van de omwonenden (onder meer geluidhinder, geen noodzaak, onvoldoende afscherming) zijn ongegrond verklaard.

Bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai

Voorafgaand aan de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is de Structuurvisie bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie is een voorstel voor een nieuwe geluidszone opgenomen. Omdat deze zone valt over meerdere bestemmingsplangebieden en dus meerdere bestemmingsplannen zouden moeten worden herzien, is ervoor gekozen om een facetbestemmingsplan op te stellen. Deze mogelijkheid is met ingang van 1 januari 2010 vervallen. Om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan al voor 1 januari 2010 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009 is vastgesteld op 14 oktober 2010. Met dit bestemmingsplan is uitsluitend beoogd om de geluidsruimte van een al bestaand gezoned terrein aan te passen en is alleen de zone gewijzigd. De jurisprudentie waarnaar in de zienswijze wordt verwezen en waarom beide bestemmingsplannen niet zouden kunnen worden vastgesteld, is niet van toepassing op deze situatie.

Geluid

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gaat uit van deze vastgestelde actuele geluidszone. Wel is de geluidszonering aangepast in verband met een wijziging van de Wet geluidhinder en de ruimere definitie van het begrip industrieterrein. Op grond van de Wet geluidhinder is een bestaand industrieterrein gedefinieerd als een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van 'grote lawaaimakers'. In de toelichting wordt deze aanpassing van de geluidszonering voldoende gemotiveerd. De aangepaste geluidszonering maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan en in de geactualiseerde geluidszone is rekening gehouden met alle bedrijven binnen het plangebied, dus ook met Ossfloor. Dit geldt ook voor de toekomstige bedrijven op het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Ook voor deze bedrijven is al gerekend met een toekomstige geluidsbelasting. Deze toekomstige geluidsbelasting past binnen de eerder vastgestelde en geactualiseerde geluidszone zoals opgenomen in het bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009. Zoals eerder is aangetoond zal de ontwikkeling van het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat niet leiden tot een toename van de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen. De Raad van State heeft in het kader van het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat aangegeven dat "het college het akoestisch onderzoek bij zijn besluitvorming heeft kunnen betrekken en dat het college op grond daarvan heeft kunnen concluderen dat het voorziene bedrijventerrein niet zal leiden tot een toename van de geluidbelasting".

Overigens geldt voor Ossfloor dat het bedrijf een revisievergunning heeft aangevraagd in verband met een inkrimping van de bedrijfsactiviteiten. Dit bedrijf zal hierdoor naar verwachting minder overlast veroorzaken voor de woonomgeving.

Lucht

De bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef vallen onder het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die zijn opgenomen in het NSL hoeven niet meer afzonderlijk aan luchtkwaliteit te worden getoetst. Eventuele negatieve gevolgen door de ontwikkeling op de lokale luchtkwaliteit worden ruimschoots opgevangen door de positieve gevolgen van maatregelen uit het NSL. In verband met de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is het bij dit bestemmingsplan behorende luchtkwaliteitsonderzoek geactualiseerd, waarbij tevens rekening is gehouden met de bijdrage van industriële bronnen op de bestaande bedrijventerreinen in de omgeving van deze ontwikkeling. Het onderzoek naar luchtkwaliteit is uitgevoerd door een terzake deskundig bureau. In het onderzoek wordt uitgebreid verantwoord met welke parameters rekening is gehouden en welke bronnen hiervoor zijn gehanteerd. In de zienswijze is niet gemotiveerd aangegeven waarom deze methode minder geschikt zou zijn.

Geur

Uitgangspunt van het beleid voor geurhinder is dat nieuwe hinder moet worden voorkomen. Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Binnen dit plan worden enige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waaronder het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Deze ontwikkelingen maken geen realisatie mogelijk van bijvoorbeeld woningen, zelfstandige kantoren of winkels die in meerdere of mindere mate moeten worden beschermd tegen geurhinder. Verder moeten alle gevestigde en nieuwe bedrijven voldoen aan de milieuregelgeving. Geurhinder wordt in het kader van de milieuregelgeving voorkomen dan wel zodanig beperkt dat de mate van geurhinder acceptabel is.

In het kader van het bestemmingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de milieuvergunningdossiers is de bestaande geurhinder van bedrijven met invloed op het bestemmingsplan geïnventariseerd. Overige bedrijven in de gemeente die geurhinder kunnen veroorzaken zijn niet meegenomen in het onderzoek in verband met de grote afstand van deze bedrijven tot het bestemmingsplangebied. Genoemd worden Visser Stroopwafels, Cehave en Padifood. Visser Stroopwafels is gevestigd op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Cehave en Padifood zijn gevestigd op het bedrijventerrein Elzenburg. Beide bedrijventerreinen liggen op tenminste 1,5 km van de woning van de indiener van de zienswijze. Uit de onderzoeken volgt dat geurhinder geen beperking vormt voor dit bestemmingsplan.

Water

In eerste instantie is in het kader van het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat een watertoets uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Agel adviseurs. Dit onderzoek gaat heel uitgebreid in op de wijze waarop de afwatering binnen het gebied wordt geregeld en de effecten hiervan voor de omgeving. Er zijn meerdere boringen uitgevoerd. Voor de GHG is gebruik gemaakt van een vaste peilbuis in de omgeving van het plangebied. De GHG kan immers niet worden bepaald door een incidentele meting omdat de grondwaterstanden beïnvloed worden door weersomstandigheden. In het onderzoek wordt ingegaan op het eerder uitgevoerde onderzoek door Van Kleef en de verschillen ten opzichte van dit onderzoek. Het onderzoek is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie van dit onderzoek, dat door een deskundig adviesbureau is uitgevoerd, is dat infiltratie door middel van een wadi mogelijk is en dat dit geen of zeer beperkte nadelige gevolgen heeft voor de kelders van de omliggende woningen. Alleen tijdens uitzonderlijke weersomstandigheden kan een tijdelijke verhoging van het grondwater van 1 cm optreden op 20 meter afstand van het hart van de wadi. Dit betekent een verwaarloosbare toename in waterdruk tegen de muren van de kelders van de omwonenden.

Noodzaak

Al eerder is door de Raad van State gesteld dat gezien de geringe omvang van het terrein de noodzaak voldoende is aangetoond. Bij de opstelling van een bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de huidige economische omstandigheden, maar wordt gekeken naar de behoefte aan bedrijventerreinen voor de langere termijn.

Aanduidingen op de verbeelding

Het is juist dat de categorieaanduiding niet is opgenomen op de verbeelding. Dit is een omissie. De categorieaanduiding wordt alsnog opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan met uitzondering van het volgende punt. De categorieaanduidingen worden opgenomen op de verbeelding.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming "Bedrijf – 5" de in de regels bedoelde categorieaanduidingen opgenomen.

3 Zienswijze nr. 3, gedagtekend op 15 januari 2011 en ontvangen op 18 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft met name betrekking op het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat. De eerder ingediende zienswijzen dienen als herhaald en ingelast te worden. Het is lastig dat eerst het bestemmingsplan Geluidszone MoLaDa-Oss-2009 in procedure is gebracht en pas later het voorliggende bestemmingsplan. De ontwikkeling van het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat is niet beschouwd in de Structuurvisie Molada 2008 en ook niet in het bestemmingsplan Geluidszone MoLaDa-Oss-2009. Er is geen geluidsruijnte voor deze ontwikkeling beschikbaar, mede gezien verleende vergunningen. Het bedrijf Ossfloor heeft een categorie 4.2 bestemming gekregen. Dit bedrijf houdt zich niet aan de verleende vergunning. De beschikbare geluidsruijnte is geflatteerd. Er is sprake van strijd met de Geluidnota van de gemeente waarin staat dat woningen in een omgeving met hoge geluidsdruk worden belast met de maximale streefwaarde van 50dB(A). Er is sprake van strijd met de Structuurvisie Molada. De akoestische onderbouwing is ontoereikend. De Raad van State is eerder een onjuist beeld voorgehouden over heersende waarden. Gevraagd wordt om een actueel onderzoek. De economische noodzaak van een nieuw werkgebied is niet aanwezig. Andere bestemmingen (groen of dienstverlening) liggen hier meer voor de hand. Er wordt gevreesd voor een invulling met lelijke hoge hallen in de nabijheid van de fraaie laagbouw woonbuurt. De wadi zal niet worden ingericht als bosachtig plantsoen (afscherming). Gevraagd wordt om de eiken langs de Kantsingel te beschermen. De GHG kan 1 centimeter stijgen volgens het rapport van Agel. Dit betekent een overlopend en instromend waterpeil op de souterraine woonwerkruimten van de nabijgelegen woningen. Gevraagd wordt om een andere wijze van infiltratie. Er is op dit moment sprake van geurhinder. Op het gebied van geur wordt gevraagd om uit te gaan van bij de gemeente beschikbare actuele gegevens. In de toekomst kan de Kantsingel drukker worden omdat deze route geprefereerd zou kunnen worden boven de Gasstraat.

Beoordeling zienswijze

Algemeen

De zienswijze heeft met name betrekking op het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een werkgebied. Al eerder is hiertoe een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is op 22 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 11 juni 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van de provincie vernietigd omdat "in het luchtkwaliteitsonderzoek de bijdrage van de industriële bronnen op de bestaande industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied aan de concentraties stoffen in de lucht niet inzichtelijk is gemaakt en deze bijdrage evenmin is verdisconteerd in de in de berekeningen gehanteerde achtergrondconcentratie". Verder stelt de Raad van State "dat aanleiding bestond nader onderzoek te verrichten naar de mogelijke gevolgen van de stijging van de GHG als gevolg van het plan voor de woning van Vandevisser en de mogelijkheden eventuele overlast te voorkomen dan wel te beperken". De overige onderdelen van de beroepen van de

omwonenden (onder meer geluidhinder, geen noodzaak, onvoldoende afscherming) zijn ongegrond verklaard.

Bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai en structuurvisie Molada

Voorafgaand aan de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is de Structuurvisie bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie is een voorstel voor een nieuwe geluidzone opgenomen. Omdat deze zone valt over meerdere bestemmingsplangebieden en dus meerdere bestemmingsplannen zouden moeten worden herzien, is ervoor gekozen om een facetbestemmingsplan op te stellen. Deze mogelijkheid is met ingang van 1 januari 2010 vervallen. Om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan al voor 1 januari 2010 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan Geluidszone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009 is vastgesteld op 14 oktober 2010. Met dit bestemmingsplan is uitsluitend beoogd om de geluidsruimte van een al bestaand gezoneerd terrein aan te passen en is alleen de zone gewijzigd. In de structuurvisie is deze ontwikkeling niet meegenomen omdat deze ontwikkeling buiten het eerdere bestemmingsplangebied lag. Immers voor deze ontwikkeling was een separaat bestemmingsplan opgesteld. Uiteindelijk is, na een uitspraak van de Raad van State, in oktober 2008 door de provincie goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Vervolgens is besloten om deze ontwikkeling mee te nemen bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

Beschikbare geluidruimte

Gesteld wordt dat er geen geluidsruimte meer beschikbaar is, waardoor de ontwikkeling Kantsingel-Van Speijkstraat niet gerealiseerd kan worden. In het voorliggende bestemmingsplan is het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat onderdeel geworden van het geluidsgezoneerde industrieterrein en dus ook van de geluidsboekhouding. Dit is mogelijk binnen de eerder vastgestelde geluidszone zoals in het kader van het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat al was geconstateerd. Als uitgegaan wordt van een geluidbelasting van 45 dB(A) als gevolg van de nieuwe ontwikkeling wordt de toegestane geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde bedrijventerrein ter plaatse van de nabijgelegen woningen van 55 dB(A) niet overschreden. Bij de vestiging van een bedrijf zal gevraagd worden om een akoestisch onderzoek (ook als het gaat om bedrijf dat valt onder een AMvB). Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van de nabijgelegen woningen niet wordt overschreden. Als een bedrijf (bijvoorbeeld Ossfloor) zich niet houdt aan de verleende vergunning of de gedane melding zal handhavend worden opgetreden. Overigens is voor het bedrijf Ossfloor een revisievergunning aangevraagd omdat de bedrijfsactiviteiten ingrijpend zijn gewijzigd/ingekrompen. Dit zal een positieve invloed hebben op de milieubelasting van de omgeving. Hierbij wordt wel opgemerkt dat eventueel vrijkomende geluidsruimte opnieuw beschikbaar komt. Omdat de revisievergunning nog in procedure is, heeft de gewijzigde bedrijfsvoering nog geen gevolgen voor de bestemmingsregeling.

Andere bestemming/welstand

De ontwikkeling van dit gebied tot kleinschalig bedrijventerrein is al opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan van 1996 en opnieuw in de Structuurvisie Oss 2020. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de naastgelegen bedrijventerreinen Moleneind en Landweer en de ligging van de locatie aan de Kantsingel. Stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden zodat aantasting van het buitengebied zo veel mogelijk wordt voorkomen. Er is nog steeds behoefte aan een bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid met name omdat op de zware bedrijventerreinen de vestiging van nieuwe categorie 1 en 2 inrichtingen wordt uitgesloten. Al eerder is overigens door de Raad van State gesteld dat gezien de geringe omvang van het terrein de noodzaak voldoende is aangetoond. Bij de opstelling van een bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de huidige economische omstandigheden, maar wordt gekeken naar de behoefte aan bedrijventerreinen voor de langere termijn.

Van belang is natuurlijk wel dat rekening wordt gehouden met de woonomgeving ten westen van de locatie. Uit de verschillende (milieu)onderzoeken blijkt dat rekening is gehouden met de woonomgeving. Tussen de bedrijven en de woningen is een groenstrook

voorzien van 20 meter. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is 8 meter en er zijn alleen bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst. De bebouwing die wordt opgericht moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is het zo dat het bedrijventerreintje niet is georiënteerd op de woonomgeving en tussen de woonomgeving en groenzone komt die de bedrijfsbebouwing afschermt van de woonomgeving.

Water

In eerste instantie is in het kader van het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat een watertoets uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Agel adviseurs. Dit onderzoek gaat heel uitgebreid in op de wijze waarop de afwatering binnen het gebied wordt geregeld en de effecten hiervan voor de omgeving. In het onderzoek wordt ingegaan op het eerder uitgevoerde onderzoek door Van Kleef en de verschillen ten opzichte van dit onderzoek. Het onderzoek is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie van dit onderzoek, dat door een deskundig adviesbureau is uitgevoerd, is dat infiltratie door middel van een wadi mogelijk is en dat dit geen of zeer beperkte nadelige gevolgen heeft voor de kelders van de omliggende woningen. Alleen tijdens uitzonderlijke weersomstandigheden kan een tijdelijke verhoging van het grondwater van 1 cm optreden op 20 meter afstand van het hart van de wadi. Dit betekent een verwaarloosbare toename in waterdruk tegen de muren van de kelders van de omwonenden.

Geur

Uitgangspunt van het beleid voor geurhinder is dat nieuwe hinder moet worden voorkomen. Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Binnen dit plan worden enige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waaronder het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Deze ontwikkelingen maken geen realisatie mogelijk van bijvoorbeeld woningen, zelfstandige kantoren of winkels die in meerdere of mindere mate moeten worden beschermd tegen geurhinder. Verder moeten alle gevestigde en nieuwe bedrijven voldoen aan de milieuregelgeving. Geurhinder wordt in het kader van de milieuregelgeving voorkomen dan wel zodanig beperkt dat de mate van geurhinder acceptabel is. In het kader van het bestemmingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de milieuvergunningendossiers is de bestaande geurhinder van bedrijven met invloed op het bestemmingsplan geïnventariseerd. Uit het onderzoek volgt dat geurhinder geen beperking vormt voor dit bestemmingsplan. Geen gebruik is gemaakt van gegevens die nog niet zijn beoordeeld en die niet zijn vastgelegd in een geldende milieuvergunning.

Gebruik Kantsingel/behoud bomen

Bij de berekening van toekomstige verkeersintensiteiten wordt gebruik gemaakt van het verkeersmodel voor de gemeente Oss. De bomen langs de Kantsingel worden behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

4 Zienswijze van DAS Rechtsbijstand, gedagtekend op 19 januari 2011 en ontvangen op 20 januari 2011 en aangevuld op 26 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft met name betrekking op de nieuwe ontwikkeling van het gebied Kantsingel-Van Speijkstraat en meer specifiek op de bestemming "Bedrijf – 5" en de waterhuishoudkundige voorzieningen in het gebied. De categorie aanduiding ontbreekt op de verbeelding. Dit geldt ook voor de aanduiding met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 8 meter is ruimtelijk niet inpasbaar. Verzocht wordt deze te verlagen tot 4 meter. De realisatie van een wadi kan leiden tot een stijging van het grondwaterpeil en tot een zodanige waterdruk op de nabijgelegen woning dat scheuren in de muren kunnen ontstaan. Er wordt niet voldaan aan het gestelde in het gemeentelijke waterplan voor wat betreft vasthouden

van hemelwater op eigen terrein en het voorkomen van wateroverlast voor burgers en bedrijven. Door de beoogde ontwikkelingen zal een stijging van het grondwaterpeil plaatsvinden. De gemeente dient te onderzoeken wat dit betekent voor de woning en de kelder van de nabijgelegen woning. De resultaten van het onderzoek van Agel vertonen grote verschillen met het eerder uitgevoerde onderzoek door Van Kleef. Nu de plannen voor het overige ongewijzigd zijn, vallen deze verschillen niet te verklaren door een verandering van beleid.

Beoordeling zienswijze

Hetgeen wordt opgemerkt ten aanzien van het ontbreken van categorie aanduidingen en maatvoering aanduidingen op de verbeelding is juist. Deze zullen alsnog, overeenkomstig het bepaalde in het eerdere bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat, op de verbeelding worden opgenomen. Voor wat betreft de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is aansluiting gezocht bij de maximale hoogte voor gebouwen. Aan de zijde van de nabijgelegen woningen is dit 6 meter. Artikel 9.2.2 onder c. zal worden aangepast in die zin dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is aangegeven. Overigens geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximale hoogte van 2 meter.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat is opnieuw onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Daarbij is in het bijzonder gekeken naar de effecten welke de aanleg van een wadi tot gevolg kan hebben op de nabijgelegen woningen. Agel heeft in samenwerking met Deltares onderzoek verricht naar de effecten van de aanleg van een wadi. Gebruik is gemaakt van de geplande dimensionering van de wadi, boorbeschrijvingen, isohypsenlijnen, bouwtechnische tekeningen van woningen aan de Van Almondestraat, verkennend bodemonderzoek, infiltratieonderzoek en archiefonderzoek. Op basis van de bodemopbouw en de geohydrologische omstandigheden is de grondwaterstandverhoging door infiltratie van regenwater berekend met behulp van het numerieke grondwatermodel Modflow. Uit de resultaten van deze berekeningen volgt dat op 20 meter afstand uit het hart van de wadi een tijdelijke verhoging van het grondwater van 1 centimeter kan optreden. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt ongeveer 2 meter onder maaiveld. Voor gebouwen met diepe kelders betekent de aanleg van de wadi een verwaarloosbare toename in waterdruk tegen de keldermuren en uitsluitend in een extreme situatie. Er is dus wel onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling en de wijze van afvoer van hemelwater door middel van een wadi op de nabijgelegen woningen en kelders.

De uitkomsten van het eerdere onderzoek door Van Kleef verschillen inderdaad van de uitkomsten van het onderzoek dat door Agel is uitgevoerd. Het eerder door Van Kleef uitgevoerde onderzoek is op het onderdeel van de grondwaterstijging niet correct.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan met uitzondering van het volgende punt. De categorie aanduidingen en maatvoering aanduidingen worden opgenomen op de verbeelding. Artikel 9.2.2 onder c. wordt aangepast.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. Op de verbeelding zijn binnen de bestemming "Bedrijf – 5" de in de regels bedoelde categorie aanduidingen en maatvoering aanduidingen opgenomen.
2. Artikel 9.2.2 onder c. wordt aangepast in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

5 Zienswijze nr. 5, gedagtekend op 11 januari 2011 en ontvangen op 13 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van de Dennenweg en op de inrichting van de overblijvende groenstrook. Gevraagd wordt om op de resterende groenstrook de huidige bossage te vervangen door

groenblijvende beplanting (bijvoorbeeld den, zilverspar, spar, Douglasspar). Gepleit wordt voor een mix van groenblijvers, boomvormers en bosplantsoen, die een mooie natuurlijke overgang kan vormen met habitat voor kleinere dieren.

De geluidsbelasting ligt op de grens van de wettelijke toegestane norm. Hoe wordt die norm bewaakt en gehandhaafd als dat niet in werkelijkheid gemeten kan worden?

Gevraagd wordt om de bedrijven óf een natuurlijke afscheiding te laten maken óf bebouwing (gebouwen en/of erfafscheidingen) tot op de nieuwe achtererfgrens van de bedrijven toe te staan. Gevraagd wordt om opslag van materialen op het achterste gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein te voorkomen.

Beoordeling zienswijze

De breedte van de resterende groenstrook van 25 meter is voldoende om een goede en groene afscherming te vormen, maar dan is de kwaliteit ervan wel doorslaggevend.

Een breedte van 25 meter biedt voldoende ruimte om de achterzijde van de bedrijfsterreinen aan het zicht te onttrekken. Het is daarom niet nodig om beperkingen op te leggen aan het gebruik van deze bedrijventerreinen (bijvoorbeeld beperking hoogte opslag) of om bedrijven tot een groene erfafscheiding te verplichten. Voor gebouwen geldt een maximum goothoogte van 7 m en een maximum bouwhoogte van 10 m. Deze maten liggen lager dan de hoogte van de bestaande nog niet volgroeide beplanting.

Het is wel nodig om de kwaliteit van de inrichting te vergroten. De bosstrook bestaat nu voornamelijk uit jong loofhout, met name eik en berk, in de stakenfase. De bomen zijn maximaal 30 cm dik en er is nogal wat klein dood hout. Er zijn ook enkele clusters den aanwezig. De variatie kan groter worden en aan de zuidzijde kan ook lagere begroeiing geplant worden. De verbetering van de inrichting zal in overleg met de buurtbewoners uitgevoerd worden.

De bewaking van de geluidszonering gebeurt op twee manieren. Alle bedrijvigheid op het geluidsgezoneerde bedrijventerrein is opgenomen in een geluidsboekhouding. De totale hoeveelheid geluid (cumulatie van alle geluidsvoorschriften uit de individuele vergunningen) mag niet meer bedragen dan de grenswaarden, die gelden voor de dichtstbijzijnde woningen. Alle nieuwe bedrijfsvestigingen worden daaraan getoetst. De bewaking gebeurt met behulp van een akoestisch rekenmodel en niet met geluidsmetingen in de praktijk. Geluidsmetingen zijn wel mogelijk als het gaat om de vraag of de geluidsproductie van een individueel bedrijf voldoet aan de maximaal toegestane geluidsproductie voor dat bedrijf. Die toegestane geluidsproductie ligt vast in de milieuvergunning voor dat bedrijf of in de algemene regels op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning. De toegestane geluidsproductie voor individuele bedrijven kan dus wel met geluidsmetingen gecontroleerd worden en als daar in het kader van controle of handhaving aanleiding voor is, gebeurt dat ook.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Een verbetering van de inrichting van de groenstrook tussen de Dennenweg en het bedrijventerrein is gewenst. De bewoners worden bij de inrichting betrokken.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

6 Zienswijze nr. 6, gedagtekend op 13 januari 2011 en ontvangen op 14 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van de Dennenweg en op de inrichting van de overblijvende groenstrook.

Gevreesd wordt voor opslag van materialen en voor geluidsoverlast.

Gevraagd wordt om een goede handhaving van het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

De breedte van de resterende groenstrook van 25 meter is voldoende om een goede en groene afscherming te vormen, maar dan is de kwaliteit ervan wel doorslaggevend.

Een breedte van 25 meter biedt voldoende ruimte om de achterzijde van de

bedrijfsterreinen aan het zicht te onttrekken. Het is daarom niet nodig om beperkingen op te leggen aan het gebruik van deze bedrijventerreinen (bijvoorbeeld beperking hoogte opslag) of om bedrijven tot een groene erfafscheiding te verplichten. Voor gebouwen geldt een maximum goothoogte van 7 m en een maximum bouwhoogte van 10 m. Deze maten liggen lager dan de hoogte van de bestaande nog niet volgroeide beplanting.

Het is wel nodig om de kwaliteit van de inrichting te vergroten. De bosstrook bestaat nu voornamelijk uit jong loofhout, met name eik en berk, in de stakenfase. De bomen zijn maximaal 30 cm dik en er is nogal wat klein dood hout. Er zijn ook enkele clusters den aanwezig. De variatie kan groter worden en aan de zuidzijde kan ook lagere begroeiing geplant worden. De verbetering van de inrichting zal in overleg met de buurtbewoners uitgevoerd worden.

De bewaking van de geluidszonering gebeurt op twee manieren. Alle bedrijvigheid op het geluidsgezoneerde bedrijventerrein is opgenomen in een geluidsboekhouding. De totale hoeveelheid geluid (cumulatie van alle geluidsvoorschriften uit de individuele vergunningen) mag niet meer bedragen dan de grenswaarden, die gelden voor de dichtstbijzijnde woningen. Alle nieuwe bedrijfsvestigingen worden daaraan getoetst. De bewaking gebeurt met behulp van een akoestisch rekenmodel en niet met geluidsmetingen in de praktijk. Geluidsmetingen zijn wel mogelijk als het gaat om de vraag of de geluidsproductie van een individueel bedrijf voldoet aan de maximaal toegestane geluidsproductie voor dat bedrijf. Die toegestane geluidsproductie ligt vast in de milieuvergunning voor dat bedrijf of in de algemene regels op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning. De toegestane geluidsproductie voor individuele bedrijven kan dus wel met geluidsmetingen gecontroleerd worden en als daar in het kader van controle of handhaving aanleiding voor is, gebeurt dan ook.

De handhaving van regels, die gelden voor bedrijven, heeft in het handhavingprogramma prioriteit, omdat het om veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving gaat. Belanghebbenden kunnen de gemeente aanvullend op het handhavingprogramma vragen om in een concrete situatie te controleren en zo nodig op te treden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Een verbetering van de inrichting van de groenstrook tussen de Dennenweg en het bedrijventerrein is gewenst. De bewoners worden bij de inrichting betrokken.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

7 Zienswijze van CMS Derks Star Busmann, namens de VVE Woonthemacentrum Danenhoef, gedagtekend op 14 januari 2011 en ontvangen op 17 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De eerder ingediende inspraakreactie dient als herhaald en ingelast beschouwd te worden. De inspraakreactie is serieus betrokken bij de planvorming. Een aantal van de argumenten uit de inspraakreactie is nog onvoldoende vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

De planregeling voor de woonboulevard is te rigide. De markt is zodanig gewijzigd dat 100% gethematiseerde woonboulevards vrijwel niet meer voorkomen. Gevraagd wordt om de gebruiksmogelijkheden uit te breiden met bijv. detailhandel in grootschalige witgoedformules, speelgoed, electronica en sport. Ook zouden hier sportscholen gevestigd kunnen worden. Een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandel in andere goederen dan woninginrichting en/of sportieve/recreatieve functies en met een maximale oppervlakte van 4.000 m² wordt gewenst.

Aan de overzijde van de N329 ligt een gebied met de bestemming "Detailhandel - 2". Deze bestemming biedt veel ruimere gebruiksmogelijkheden. Door het toestaan van een bouwmarkt binnen deze bestemming is sprake van een locatie die concurreert met de woonboulevard. De bestemming "Detailhandel - 2" is innerlijk tegenstrijdig nu een bouwmarkt mogelijk is terwijl verkoop van goederen voor de woninginrichting valt onder het verboden gebruik. Het slechts voor een beperkt gebied vasthouden aan thematisering leidt

tot rechtsongelijkheid en levert een onaanvaardbare verslechtering op van de concurrentiepositie van de woonboulevard.

Voor de locatie aan de overzijde van de N329 wordt ervan uitgegaan dat maximaal de huidige planologische mogelijkheden worden geboden. Een andere bestemming zou ook overwogen kunnen worden. Omdat deze locatie al lang braak ligt, zou onderzoek op het gebied van bodem, ecologie en archeologie uitgevoerd moeten worden. Gevraagd wordt of een exploitatieplan is vastgesteld voor deze ontwikkeling of dat een exploitatieovereenkomst is gesloten. Ook wordt getwijfeld aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling omdat sprake kan zijn van planschade. Uit de planregels blijkt niet dat de gebruiksmogelijkheden niet naast elkaar mogen gebruikt. Als deze locatie wordt ontwikkeld dient juridisch verankerd te worden dat dit gebied vanaf de huidige woonboulevard kan worden bereikt door middel van een voetgangersbrug of tunnel in verband met de verkeersveiligheid.

De uitbreiding van de woonboulevard door middel van een wijzigingsbevoegdheid levert geen optimale eindsituatie op. De voorkeur wordt gegeven aan het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid. Bij een uitbreiding van de woonboulevard kan beter gewerkt worden met een separaat bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan omdat een bestemmingsplan een integraal en ontwikkelingsgericht kader biedt en met een beeldkwaliteitplan sturing kan worden gegeven aan de vormgeving van het openbaar gebied. Als vastgehouden wordt aan het instrument van een wijzigingsbevoegdheid wordt verzocht om het eerder ingediende advies van Pouderoyen als toetsingkader te hanteren door dit advies als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. Op dat moment moet ook de verkeerskundige ontsluiting worden aangepast. Bij een uitbreiding van de woonboulevard zou de locatie aan de Romeinenweg het eerst moeten worden opgepakt gezien de ligging aan de N329 en de mogelijkheden om op de bestaande infrastructuur van de woonboulevard aan te sluiten. Dit zou in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen moeten worden.

De huidige planregeling met betrekking tot bouwmarkten is in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu op alle gronden met de bestemming "Bedrijf – 2" de vestiging van een bouwmarkt mogelijk kan worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid zeer ruim zijn opgesteld. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid dient geografisch begrensd te worden en de wijzigingsvoorwaarden dienen betrekking te hebben op concrete planologische voorwaarden, concrete parkeernormen, duidelijke beeldkwaliteitseisen, verkeerskundige ontsluiting en situering ten opzichte van de woonboulevard.

Beoordeling zienswijze

De eerder ingediende inspraakreactie is uitgebreid beantwoord. De beantwoording is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor zover er geen aanleiding is om te komen tot een ander standpunt, dient de beantwoording van de inspraakreactie hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Oss ligt vast in de detailhandelsvisie die op 14 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt van het detailhandelsbeleid is handhaving en versterking van de verzorgingsstructuur van Oss, met een concentratie van winkels in het hoofdwinkelcentrum en buurtcentra. Daarom zijn de mogelijkheden voor detailhandel buiten de centra en op de bedrijventerreinen beperkt tot die branches die zich moeilijk kunnen vestigen binnen deze centra gezien de aard van de goederen of de omvang van de ruimtebehoefte. Dit zijn onder andere de autobedrijven, grove bouwmaterialen, keukens/badkamers, bouwmarkten en tuincentra.

Het beleid heeft als uitgangspunt de ruimtelijke clustering van deze detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden, zoals de zogenaamde PDV-zones, en richt zich waar mogelijk en gewenst op thematisering. De woonboulevard is een themacentrum op het gebied van woninginrichting. Voor bouwmarkten is concentratie geen uitgangspunt. Spreiding van bouwmarkten over het stedelijk gebied is nog steeds mogelijk. Gekozen is om de vestiging van bouwmarkten aan de markt over te laten.

Dit detailhandelsbeleid is vertaald in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. In dit bestemmingsplan zijn zones aangewezen voor algemene vormen van perifere detailhandel gemengd met bedrijvigheid (onder andere groot gedeelte van Landweer tussen Kantsingel en N329). Daarnaast zijn er twee concentraties van detailhandel aangewezen, namelijk de woonboulevard voor detailhandel in woninginrichting en de locatie Heijmans ten behoeve van outdoorrecreatie en sport. Bouwmarkten zijn - na wijziging en met een minimumoppervlakte van 1.000 m² v.v.o. en een maximumoppervlakte van 5.000 m² v.v.o. - toegestaan binnen de genoemde zones en concentratiegebieden.

Verruiming branchering

Het detailhandelsbeleid is er op gericht om de bestaande centra en met name het hoofdwinkelcentrum te versterken. Het hoofdwinkelcentrum van Oss vervult hierbij als spil binnen de voorzieningenstructuur de functie van (regionaal) winkelcentrum voor het zogenaamde recreatief winkelen of shoppen. Kernsectoren daarbij zijn onder andere kleding, schoenen, speelgoed en bruin/witgoed. De huidige plannen voor het centrum van Oss (visie Dynamisch stadscentrum) zijn erop gericht om de kwaliteit en attractiviteit van het centrum van Oss te versterken. Mogelijkheden voor grootschalig aanbod in de niet-PDV-branches dienen in eerste instantie in de reguliere winkelcentra geacommodeerd te worden, met name in het hoofdwinkelcentrum. Formules als Intersport, ToysXL en Media Markt kunnen een trekker zijn in het centrum.

De prioriteit ligt bij het versterken van het hoofdwinkelcentrum, zowel lokaal als regionaal. Om deze reden is een verruiming van de branchering van het woonthemaparc niet gewenst. Een verruiming naar bijvoorbeeld bruin/witgoed, maar zeker ook kleding, voeding en speelgoed zou een aantasting van de positie van met name het hoofdwinkelcentrum kunnen betekenen. Meerdere onderzoeken hebben aangegeven dat de regionale verzorgingspositie van het centrum van Oss niet heel sterk is met name door de beperkte omvang van de regio en de nabijheid van andere krachtige centra, zoals Den Bosch en Nijmegen, maar ook Uden.

De bedrijventerreinen dienen zoveel als mogelijk beschikbaar te worden gehouden voor de beoogde vormen van bedrijvigheid (zuinig en doelmatig ruimtegebruik). Daarom zijn de mogelijkheden voor detailhandel buiten de centra en op de bedrijventerreinen beperkt tot die branches die zich moeilijk kunnen vestigen binnen deze centra gezien de aard van de goederen of de omvang van de ruimtebehoefte. Bij de bepaling van de toegestane branches sluit Oss aan bij de meer strikte bepalingen van de zogenaamde PDV-branches. Dit is een bewuste keuze.

Overigens is verruiming van de branchering niet noodzakelijk voor het woonthema. De synergie tussen de verschillende branches is beperkt en met name indirect vanwege het doelgerichte bezoek van de consument.

Locatie Heijmans

Vanuit het detailhandelsbeleid is gekozen voor thematisering van twee branches, de woninginrichting op het Woonthemaparc Danenhoef en outdoorrecreatie en sport op de locatie Heijmans. Deze themaconcepten zijn onderscheidend en bijten elkaar functioneel niet omdat de consument dergelijke winkels vaak doelgericht bezoekt. Uit de praktijk blijkt dat de wisselwerking tussen verschillende branches op woonboulevards en nieuwe retailparken beperkt is. De gevraagde verruiming van de branchering zorgt ervoor dat beide locaties nog maar beperkt onderscheidend zouden zijn.

De zienswijze is voor advies voorgelegd aan BRO. BRO heeft zowel naar de ruimtelijk-economische aspecten gekeken als naar de juridische aspecten. Voor wat betreft de voorgeschreven branchering op de woonboulevard en op de Heijmanslocatie wordt geadviseerd om deze te handhaven.

Het is juridisch nog steeds mogelijk om brancheringseisen op te nemen in bestemmingsplannen. De Dienstenrichtlijn waarnaar wordt verwezen verbiedt dit ook niet, maar geeft aan dat brancheringseisen alleen mogen worden opgenomen vanuit ruimtelijke

motieven zoals bescherming van het milieu en het stedelijke milieu. Regulering van de concurrentieverhoudingen is niet toegestaan. De voorgeschreven branchering binnen dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd vanuit onze ruimtelijk-economische visie (visie op de detailhandelsstructuur 2007-2018). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op deze visie. Brancheringseisen zijn aan de orde wanneer bepaalde vormen van detailhandel, vanwege brand- en explosiegevaar of vanwege de aard en omvang de te verkopen artikelen, niet in het hoofdwinkelcentrum en buurtcentra gevestigd kunnen worden. Bij de locatiekeuze voor deze vormen van detailhandel wordt gekeken naar ruimtelijke ordeningsmotieven als bereikbaarheid, oppervlakte, parkeren, verkeersstromen, ligging en verzorgingsstructuur.

Ten aanzien van de locatie van Heijmans wordt verder nog opgemerkt dat de toegestane functies overeenkomen met het geldende bestemmingsplan. Uitsluitend de mogelijkheid om een bouwmarkt te realiseren is toegevoegd. Het is juist dat hierdoor de specifieke gebruiksregels innerlijk tegenstrijdig zijn. In de bestemming voor de locatie van Heijmans ("Detailhandel – 2") blijft detailhandel in artikelen ten behoeve van woninginrichting aangemerkt als verboden gebruik, maar wordt een uitzondering gemaakt voor artikelen die behoren tot het reguliere aanbod van bouwmarkten.

De genoemde functies mogen allemaal worden gerealiseerd tot de omvang die in de regels is genoemd en voor zover passend binnen de bouwregels. De bouwmogelijkheden worden verder beperkt door de parkeerbehoefte en door de aanwezige hoogspanningsleidingen. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst inzake kostenverhaal gesloten zodat een exploitatieplan niet nodig is. Gezien de bestaande planologische mogelijkheden en de relatief geringe uitbreiding hiervan is geen extra onderzoek noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de procedure voor de omgevingsvergunning moet wel voldaan worden aan de relevante onderzoeksverplichtingen (flora en fauna, archeologisch onderzoek).

Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding woonboulevard

De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de uitbreiding van de woonboulevard is tot stand gekomen met in achtname van de inspraakreactie van de VVE. In de wijzigingsbevoegdheid wordt niet aangegeven dat eerst moet worden gestart met de locatie aan de Romeinenweg. De gemeente heeft geen eigendommen in dit gebied en dus ontstaan de mogelijkheden in de markt. Zo staat op dit moment het pand van Ossfloor te koop, waardoor voor deze locatie uitbreiding van de woonboulevard tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Duidelijk is dat dan wel eerst aan de overige criteria moet zijn voldaan. De locatie aan de Romeinenweg is op dit moment nog in gebruik als bedrijfsgebouw. In de wijzigingsbevoegdheid zijn voldoende regels opgenomen om te komen tot een uitbreiding van de woonboulevard met een gelijkwaardig kwaliteitsniveau. Als hieraan kosten zijn verbonden in verband met de aanpassing van het openbaar gebied zal met de aanvrager een overeenkomst worden gesloten. Zonodig wordt een exploitatieplan opgesteld. Het is niet nodig om de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te halen en te kiezen voor een bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid bouwmarkten

De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de vestiging van bouwmarkten is naar aanleiding van deze zienswijze en de zienswijze van de Praxis opnieuw beoordeeld. Naar aanleiding van deze zienswijzen is gekeken of de wijzigingsbevoegdheid voldoende is begrensd door objectieve normen. De volgende normen zijn opgenomen;

- Oppervlakte bouwmarkt 1.000 m² tot 5.000 m² v.v.o.;
- Ruimtelijk inpasbaar;
- Geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- Voldoen aan parkeernormen.

Overeenkomstig vaste jurisprudentie dient in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Een op artikel 11 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient in meerdere opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een

wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

De aanleiding om deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen is omdat de gemeente de vestiging van bouwmarkten binnen de aangegeven PDV-zones aan de markt over wil laten. In zoverre is het logisch dat niet veel beperkingen zijn opgenomen. BRO adviseert om de opgenomen criteria wel te specificeren, omdat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe zou kunnen leiden dat de wegenstructuur en opzet van het plan wezenlijk worden aantast. Dit zou met name het geval kunnen zijn bij een clustering van bouwmarkten. Het advies van BRO wordt overgenomen. Bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² v.v.o. dient een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te worden.

Daarnaast is in het detailhandelsbeleid ruimte gelaten voor het onder stringente voorwaarden perifeer vestigen van zeer specialistische en grootschalige formules, die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in de binnenstad passen en een duidelijke toegevoegde waarde leveren voor de gemeente en voor de regio als totaal, bij voorkeur op of bij de woonboulevard. Met name bij vestiging van grootschalige formules buiten het centrum moet aangetoond worden dat er een duidelijk toegevoegde waarde is en er geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur optreedt. Specifiek de effecten van perifere vestiging op de positie en ontwikkelingsmogelijkheden van het hoofdwinkelcentrum moeten in ogenschouw worden genomen. Het meest gangbaar is dat dit wordt aangetoond in een zogenaamd d.p.o. (distributie-planologisch onderzoek). Bij de ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van 5.000 m² v.v.o. dient een distributie-planologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente gaat ervan uit dat als de vestiging van bouwmarkten over wordt gelaten aan de markt, dit niet tot gevolg heeft dat er veel nieuwe bouwmarkten worden gevestigd binnen het aangewezen gebied. Theoretisch kunnen er echter meer bouwmarkten binnen het gebied worden gevestigd dan vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst is, omdat het aangewezen gebied een grote omvang heeft (292.100 m²). In zoverre is de zienswijze aanleiding om het plan aan te passen. De wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld met de volgende norm. Niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming "Bedrijf-2" mag worden gewijzigd ten behoeve van de functie "bouwmarkt". Omdat de gemeente alleen medewerking wil verlenen aan uitvoerbare initiatieven zal door de aanvrager in voldoende mate moeten worden aangetoond dat een verzoek om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het overleggen van een licentie van de franchisegever voor het voeren van een bepaalde formule in de doe-het-zelfbranche.

Tijdens de zitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen is een pleitnota overhandigd door de indieners van de zienswijze. Deze hoorzitting is bedoeld om de ingediende zienswijze nader toe te lichten. In de pleitnota worden nieuwe elementen ingebracht die niet kunnen worden gezien als een nadere mondelinge toelichting van de zienswijze. Zo wordt verzocht om binnen alle overige bestemmingen de mogelijkheden voor perifere detailhandel, passend binnen het assortiment van de woonboulevard, te schrappen. Alhoewel wij van mening zijn dat deze mondelinge toelichting verder gaat dan eerder in de zienswijze is ingebracht, hebben wij gekeken of er aanleiding is om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze mondelinge toelichting aan te passen. Binnen verschillende bestemmingen is detailhandel mogelijk die ook is toegestaan op de woonboulevard. Het gaat dan met name om detailhandel in keukens, badkamers en sanitair (tot 1.000 m²), de vestiging van bouwmarkten en de verkoop van tuinmeubelen (op de locatie aan de Galliërsweg). Deze vormen van detailhandel zijn op grond van ons detailhandelsbeleid toegestaan op meerdere locaties, dus niet uitsluitend op de woonboulevard. Er is niet gekozen voor clustering van deze branches (met deze omvang) op de woonboulevard.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de specifieke gebruikregels binnen de bestemming “Detailhandel – 2” wordt aangegeven dat detailhandel van artikelen ten behoeve van de woninginrichting niet is toegestaan met uitzondering van artikelen die behoren tot het reguliere aanbod van bouwmarkten. De wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel in bouwmarkten in de bestemming “Bedrijf – 2” wordt aangevuld met de voorwaarde van het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek en een distributie-planologisch onderzoek bij gelijktijdige realisatie van meerdere bouwmarkten met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² v.v.o., de voorwaarde dat maximaal 10% van de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft mag wijzigen in de functie “bouwmarkt” en de voorwaarde dat in voldoende mate de uitvoerbaarheid moet zijn of worden aangetoond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. Artikel 6.5 sub c is als volgt aangevuld:

- bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² dient een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te worden;
- bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² dient een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd te worden;
- niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming ‘Bedrijf-2’ mag worden gewijzigd ten behoeve van de functie ‘bouwmarkt’;
- in voldoende mate moet zijn aangetoond dat een verzoek om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

2. Artikel 13.4 sub c is vervangen door “artikelen ten behoeve van de woninginrichting, met uitzondering van artikelen die behoren tot het reguliere aanbod van bouwmarkten”.

8 Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand, namens Bouwmarkt van der Leest B.V., gedagtekend op 17 januari 2011 en ontvangen op 18 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is een aanvulling op de zienswijze van de Vereniging van Eigenaren van de woonboulevard. De zienswijze heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheden waardoor binnen de bestemming “Bedrijf – 2” bouwmarkten kunnen worden opgericht. Reclamant heeft met name bezwaar tegen de vestiging van een Karwei-bouwmarkt aan de Hoogheuveldstraat dan wel een bouwmarkt in de nabijheid van haar bouwmarkt op de woonboulevard. Volgens het detailhandelsbeleid is concentratie van bouwmarkten geen uitgangspunt en de wijzigingsbevoegdheden passen daarom niet in het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Ook op de locatie Heijmans is een bouwmarkt rechtstreeks toegestaan. Reclamant stelt dat de gemeente niet duidelijk is in het standpunt ten aanzien van de mogelijke nieuwvestiging van bouwmarkten. De huidige planregeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu op alle gronden met de bestemming “Bedrijf-2” de vestiging van een bouwmarkt mogelijk kan worden gemaakt en de voorwaarden om deze wijzigingen toe te kunnen staan zeer ruim zijn opgesteld. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling zienswijze

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Oss ligt vast in de detailhandelsvisie die op 14 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt van het detailhandelsbeleid is handhaving en versterking van de verzorgingsstructuur van Oss, met een concentratie van winkels in het hoofdwinkelcentrum en buurtcentra. Daarom zijn de mogelijkheden voor detailhandel buiten de centra en op de bedrijventerreinen beperkt tot die branches die zich moeilijk kunnen vestigen binnen deze centra gezien de aard van de goederen of de omvang van de ruimtebehoefte. Dit zijn onder andere de autobedrijven, grove bouwmaterialen, keukens/badkamers, bouwmarkten en tuincentra. Het beleid heeft als uitgangspunt de ruimtelijke clustering van deze detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden, zoals de zogenaamde PDV-zones, en richt zich waar mogelijk en gewenst op thematisering. De woonboulevard is een themacentrum op het gebied van

woninginrichting. Voor bouwmarkten is concentratie geen uitgangspunt. Spreiding van bouwmarkten over het stedelijk gebied is nog steeds mogelijk. Gekozen is om de vestiging van bouwmarkten aan de markt over te laten.

Dit detailhandelsbeleid is vertaald in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. In dit bestemmingsplan zijn zones aangewezen voor algemene vormen van perifere detailhandel vermengd met bedrijvigheid (onder andere groot gedeelte van Landweer tussen Kantsingel en N329). Daarnaast zijn er twee concentraties van detailhandel aangewezen, namelijk de woonboulevard voor detailhandel in woninginrichting en de locatie Heijmans ten behoeve van outdoorrecreatie en sport. Bouwmarkten zijn - na wijziging en met een minimumoppervlakte van 1.000 m² v.v.o. en een maximumoppervlakte van 5.000 m² v.v.o. - toegestaan binnen de genoemde zones en concentratiegebieden.

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid geeft duidelijkheid over de vestiging van bouwmarkten. Daarbij is concentratie geen uitgangspunt, maar ook niet geheel uitgesloten omdat de vestiging aan de markt wordt overgelaten.

Wijzigingsbevoegdheid bouwmarkten

De locatie aan de Hoogheuvelstraat is gelegen op gronden met de bestemming "Bedrijf – 2". Door middel van toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan hier een bouwmarkt worden gevestigd. In de zienswijze wordt gesteld dat de wijzigingsbevoegdheid met de ruime voorwaarden in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid. Aan BRO is advies gevraagd over ons bouwmarktenbeleid en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

Een bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening wanneer sprake is van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Van duurzame ontwrichting is sprake als een nieuw initiatief tot gevolg heeft dat één of meerdere winkels verdwijnen waardoor een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen ontstaat. Het gaat daarbij om het consumentenbelang, ook op langere termijn.

De hoofdstructuur van de gemeente Oss bestaat uit de binnenstad (recreatief winkelen), buurt- en winkelcentra (boodschappen doen/beperkt recreatief winkelen) en de woonboulevard als themacentrum (doelgerichte aankopen). Duurzame ontwrichting is aan de orde bij aantasting van deze hoofdstructuur of bij een onaanvaardbare afname van de variatie in het aanbod. Hiervan is geen sprake. Anders dan bijvoorbeeld supermarkten zijn detailhandelsvestigingen in de doe-het-zelfbranche niet essentieel voor het functioneren van het centrum en ondersteunende buurt- en wijkcentra. Zelfs wanneer de doe-het-zelfbranche in Oss zich zou concentreren in de PDV-zones op Landweer is er geen sprake van duurzame ontwrichting, omdat er voor de inwoners van Oss geen wezenlijke beperkingen ontstaan bij het doen van aankopen in deze branche en gelet op de goede (auto)bereikbaarheid van Landweer.

Met de komst van nieuwe bouwmarkten zullen de omzetten van de bestaande ondernemers wel onder druk komen te staan en kan een verschuiving van de economische verhoudingen tussen bouwmarkten optreden. Dit is echter geen ruimtelijk relevant argument. De overheid treedt niet in onderlinge concurrentieverhoudingen. Naar verwachting worden de mogelijke effecten door toevoeging van één of meerdere bouwmarkten gespreid over verschillende aanbieders in Oss en in de regio.

Naar aanleiding van deze zienswijze is gekeken of de wijzigingsbevoegdheid voldoende is begrensd door objectieve normen. De volgende normen zijn opgenomen;

- Oppervlakte bouwmarkt 1.000 m² tot 5.000 m² v.v.o.;
- Ruimtelijk inpasbaar;
- Geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- Voldoen aan parkeernormen.

Overeenkomstig vaste jurisprudentie dient in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient in meerdere opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

De aanleiding om deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen is dat de vestiging van bouwmarkten binnen de aangegeven PDV-zones aan de markt over wordt gelaten. In zoverre is het logisch dat niet veel beperkingen zijn opgenomen. BRO adviseert om de opgenomen criteria wel te specificeren, omdat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe zou kunnen leiden dat de wegenstructuur en opzet van het plan wezenlijk worden aantast. Dit zou met name het geval kunnen zijn bij een clustering van bouwmarkten. Het advies van BRO wordt overgenomen. Bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² v.v.o. dient een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te worden.

Daarnaast is in het detailhandelsbeleid ruimte gelaten voor het onder stringente voorwaarden perifeer vestigen van zeer specialistische en grootschalige formules, die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in de binnenstad passen en een duidelijke toegevoegde waarde leveren voor de gemeente en voor de regio als totaal, bij voorkeur op of bij de woonboulevard. Met name bij vestiging van grootschalige formules buiten het centrum moet aangetoond worden dat er een duidelijk toegevoegde waarde is en er geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur optreedt. Specifiek de effecten van perifere vestiging op de positie en ontwikkelingsmogelijkheden van het hoofdwinkelcentrum moeten in ogenschouw worden genomen. Het meest gangbaar is dat dit wordt aangetoond in een zogenaamd d.p.o. (distributie-planologisch onderzoek). Bij de ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van 5.000 m² v.v.o. dient een distributie-planologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente gaat ervan uit dat als de vestiging van bouwmarkten over wordt gelaten aan de markt, dit niet tot gevolg heeft dat er veel nieuwe bouwmarkten worden gevestigd binnen het aangewezen gebied. Theoretisch kunnen er echter meer bouwmarkten binnen het gebied worden gevestigd dan vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst is, omdat het aangewezen gebied een grote omvang heeft (292.100 m²). In zoverre is de zienswijze gegrond. De wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld met de volgende norm. Niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming "Bedrijf – 2" mag worden gewijzigd ten behoeve van de functie "bouwmarkt". Omdat de gemeente alleen medewerking wil verlenen aan uitvoerbare initiatieven zal door de aanvrager in voldoende mate moeten worden aangetoond dat een verzoek om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het overleggen van een licentie van de franchisegever voor het voeren van een bepaalde formule in de doe-het-zelfbranche.

Dit betekent niet dat de vestiging van een bouwmarkt aan de Hoogheuvelstraat onmogelijk wordt gemaakt. De gemeente wil de vestiging van bouwmarkten nog steeds over laten aan de markt. Concurrentievrees kan in beginsel geen aanleiding zijn om in het kader van de ruimtelijke ordening regulerend op te treden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel in bouwmarkten in de bestemming "Bedrijf – 2" wordt aangevuld met de voorwaarde voor het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek en een distributie-planologisch onderzoek bij gelijktijdige realisatie van meerdere bouwmarkten met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² v.v.o., de voorwaarde dat maximaal 10% van de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid

betrekking heeft mag wijzigen in de functie "bouwmarkt" en de voorwaarde dat in voldoende mate de uitvoerbaarheid moet zijn of worden aangetoond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Artikel 6.5 sub c is als volgt aangevuld:

- bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² dient een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te worden;
- bij een ontwikkeling van een project waarbij gelijktijdig meerdere bouwmarkten worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5.000 m² dient een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd te worden;
- niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming 'Bedrijf-2' mag worden gewijzigd ten behoeve van de functie 'bouwmarkt';
- in voldoende mate moet zijn aangetoond dat een verzoek om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

9 Zienswijze van Dick van Casteren meubels, gedagtekend op 14 januari 2011 en ontvangen op 17 januari 2011

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt gevraagd om voor het perceel van Dick van Casteren meubels aan de Frankenweg te Oss - naast de bedrijfsbestemming - tevens een bestemming op te nemen die detailhandel mogelijk maakt. Het bedrijf houdt zich bezig met het produceren, renoveren, stofferen en verkopen van meubels en aanverwante artikelen. In de toekomst wil het bedrijf een nieuw pand bouwen op het perceel. Dit nieuwe pand zal de woonboulevard een mooie en passende entree geven. Om deze plannen uit te kunnen voeren, is het noodzakelijk dat het bedrijf de verkoop van meubelen kan uitbreiden. De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om 250 m² te gebruiken ten behoeve van productiegebonden detailhandel voldoet dan niet meer.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze. Deze heeft zijn plannen toegelicht. Duidelijk is dat het hier gaat om een specifiek bedrijf dat al geruime tijd in Oss gevestigd is. Op dit moment heeft het bedrijf voldoende aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om 250 m² te kunnen gebruiken ten behoeve van productiegebonden detailhandel. In het kader van de toekomstplannen van het bedrijf zijn deze mogelijkheden te beperkt. Wij hebben geen bezwaar tegen de uitbreidingsplannen van dit specifieke bedrijf en nieuwbouw zou kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de Frankenstraat als entree van de woonboulevard. Het bedrijf moet voor het overige voldoen aan de bouwregels en de parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bedrijf aan de Frankenweg krijgt een specifieke bedrijfsbestemming met een uitbreiding van de mogelijkheden van de omvang voor productiegebonden detailhandel.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. In de regels is de bestemming "Bedrijf – 2" als volgt aangevuld: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' een bedrijf is toegestaan dat meubels produceert, renoveert en stoffeert en met dien verstande dat daarbij behorende niet zelfstandige detailhandel in meubels en aanverwante artikelen is toegestaan, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 600 m² mag bedragen".
2. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –meubelmakerij' opgenomen op het perceel aan de Frankenweg.

10 Zienswijze van Cheizoo Makelaardij, gedagtekend op 18 januari 2011 en ontvangen op 17 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze bevat een verwijzing naar en herhaling van eerder bij wijze van inspraak ingediende zienswijzen. In de nieuwe en eerder ingediende zienswijzen wordt gepleit voor

zo min mogelijk regels voor bedrijven en zo veel mogelijk ruimte voor alle soorten bedrijven én andere functies (kantoren, detailhandel, dienstwoningen). Met het verdwijnen van de zware industrie moet er ruimte komen voor het midden- en kleinbedrijf, lichte bedrijven en andere bedrijfsmatige bestemmingen. Verwezen wordt naar initiatieven en voorbeelden elders van menging van bedrijven en andere functies.

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

- de toename van het aantal beperkende en discutabele regels ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen;
- het volgen van het nog meer beperkende en achterhaalde provinciaal beleid voor bedrijventerreinen;
- het niet toelaten van lichte bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Gevraagd wordt om het wegnemen van de beperking ten aanzien van kantooractiviteiten in het bedrijfsverzamelgebouw Gotenweg 13 door het laten vervallen van een maximummaat of percentage voor kantooractiviteiten. In dit bedrijfsverzamelgebouw wordt meer dan 50% van de oppervlakte feitelijk gebruikt voor kantoor. Gewezen wordt op twee kantoorgebouwen aan de Griekenweg en gevraagd wordt om ook daar de beperkingen voor de omvang van het gebruik als kantoor te laten vervallen.

Beoordeling zienswijze

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen te actualiseren. Daarnaast zijn er talloze wetten, die gemeente verplichten tot onderzoek, afweging of regelgeving in het kader van een bestemmingsplan. Aspecten als geluidhinder, externe veiligheid, milieuzonering, archeologie, flora en fauna, bodem, waterhuishouding moeten in een bestemmingsplan onderzocht, afgewogen en geregeld worden. Het bestemmingsplan is verder gebaseerd op gemeentelijke beleidsnota's voor aspecten van ruimtelijke ordening, zoals kantoren, detailhandel, archeologie, water, geluid, externe veiligheid.

De gemeente moet verder rekening houden met beleid en regels van het rijk en van de provincie op het gebied van ruimtelijke ordening. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit beleid en zijn deze regels verwoord en is aangegeven hoe die doorwerken in het bestemmingsplan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik verstaat de provincie (zie provinciale verordening ruimte) voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m².

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is een structuurvisie opgesteld voor het plangebied Molada. Daarin is aangegeven hoe het gebied zich de komende jaren in ruimtelijk opzicht verder kan ontwikkelen. Er is een drietal mogelijke ontwikkelingsrichtingen verkend en daaruit is een keuze voor een voorkeursrichting gemaakt: de ontwikkelingsrichting van clustering en segmentering. Sommige delen hebben de potentie zich te ontwikkelen tot stedelijk werkgebied, andere tot een gebied van combinatie van bedrijvigheid en perifere detailhandel en er zijn ook gebieden van traditionele bedrijvigheid. De verbreding van functies is dus uitdrukkelijk aan de orde geweest en is ook vertaald in het bestemmingsplan. Maar het resultaat is niet de volledige mix van traditionele industriële bedrijvigheid met alle andere vormen van commerciële en dienstverlenende bedrijvigheid in een stedelijke omgeving. Het blijft in hoofdzaak een bedrijventerrein, waar ook ruimte moet blijven voor middelzware en deels zware bedrijvigheid.

Het bedrijfsperceel Gotenweg 13 ligt in het gebied met het karakter van "traditioneel bedrijventerrein". In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden I", dat wil zeggen doeleinden van handel en bedrijf. Gelet op de

geldende bestemmingen en de beoogde segmentering is er geen juridische of beleidsmatige aanleiding om hier zelfstandige kantoorfuncties toe te staan. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor dit perceel de nieuwe bestemming "Bedrijf – 4". Daarin zijn bedrijven met een bijbehorende kantoorfunctie toegestaan tot maximaal 30% van het bedrijfsoppervlak. Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking hiervan toestaan tot maximaal 50%. Er kan geen toestemming worden verleend voor zelfstandige kantoren.

In deze bestemming is de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan, mits het gaat om bedrijven, die op grond van bestemming "Bedrijf - 4" zijn toegestaan. Omdat in bedrijfsverzamelgebouwen de schaal van de bedrijven kleiner is en de aard lichter, worden in bedrijfsverzamelgebouwen ook bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan, dus lichte bedrijven.

In de zienswijze wordt gevraagd om in het bedrijfsverzamelgebouw Gotenweg 13 zelfstandige kantoren toe te staan. Naar aanleiding van de toelichting van deze zienswijze voor de hoorcommissie is door de indiener informatie gegeven over de bedrijven, die momenteel gevestigd zijn. Er is sprake van een groothandel in operatiegereedschappen, meerdere bedrijven die zich bezig houden met brandbeveiliging (branddetectie, sprinklerinstallatie, brandblussers), een groothandel in micro-elektronica. Er is ook een technisch tekenbureau en een bureau in horecabegeleiding. De indiener schat het kantooroppervlak op ca. 70% en het oppervlak opslag/productie op ca. 30 %.

Het verzoek om op het perceel Gotenweg 13 zelfstandige kantoren toe te staan kan niet worden ingewilligd. Het zou in strijd zijn met de gemeentelijke beleidslijn van de structuurvisie Molada, die hier alleen "traditioneel bedrijventerrein" toestaat en met het provinciaal beleid, dat oneigenlijk ruimtegebruik weert. Het is begrijpelijk, dat de eigenaar vraagt om verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Maar het gaat hier om een normaal en regulier deel van het bedrijventerrein, waar geen plaats is voor kantooractiviteiten. Door medewerking te verlenen ontstaat hier een kantoorverzamelgebouw en geen bedrijfsverzamelgebouw. Oorspronkelijk was hier een installatiebedrijf gevestigd en de huidige eigenaar heeft er enige jaren geleden een bedrijfsverzamelgebouw van gemaakt. De exploitatie als bedrijfsverzamelgebouw zal binnen de kaders van de reguliere bedrijvigheid moeten plaatsvinden. Voorzover er nu sprake is van zelfstandige kantooractiviteiten is die in strijd met het geldende bestemmingsplan en komt die in strijd met het nieuwe bestemmingsplan.

Er zijn meerdere bedrijfsverzamelgebouwen op dit bedrijventerrein en sommigen daarvan hebben een behoorlijk grote omvang met tientallen bedrijfsunits. Als medewerking wordt verleend aan een functie kantoor op het perceel Gotenweg 13 zou dat logischerwijs ook van toepassing moeten zijn op de andere bedrijfsverzamelgebouwen. Dat betekent, dat er vrij willekeurig en temidden van reguliere en zwaardere bedrijvigheid in grotere omvang zelfstandige kantoren kunnen ontstaan en dat is ongewenst.

In de zienswijze wordt nog gewezen op een bestaand kantoorgebouw aan de Griekenweg. Dit kantoorgebouw is gebouwd op grond van de geldende bestemming van het bestemmingsplan Danenhoef ("Bedrijfsdoeleinden II").

Hier was volgens de toelichting op dit bestemmingsplan van de jaren '70 een combinatie van weinig hinderlijke bedrijven en schone werkgelegenheid als laboratoria en kantoren gedacht.

In het huidige beleid wordt deze omgeving (zie structuurvisie Molada) bestemd voor bedrijvigheid zonder menging met andere functies. Het perceel met het kantoorgebouw aan de Griekenweg krijgt daarom een aparte functieaanduiding "kantoor". Maar de structuurvisie Molada en de gemeentelijke beleidsnota "Naar een sterke kantorenstrategie" laten geen ruimte om andere terreinen aan de Griekenweg mede te bestemmen voor kantoren.

Naar aanleiding van de toelichting van de zienswijze in de hoorcommissie bestemmingsplannen en overleg met betrokkene is de situatie ter plaatse in detail opgenomen.

Daaruit is gebleken dat er - met uitzondering van één situatie - sprake is van (startende) bedrijfsactiviteiten met een relatief groot kantoorgedeelte. De maat van maximaal 50% van

het kantoorgedeelte wordt inderdaad overschreden, maar er is geen sprake van zelfstandige kantooractiviteiten. Er is in deze situatie voldoende aanleiding om voor de bestaande situatie een maatwerkoplossing te bieden door gebruik te maken van de mogelijkheid, die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt om zogenaamde gebruiksafwijkingen van een bestemmingsplan toe te staan. De redenen hiervoor zijn de geringe afwijking van het bestemmingsplan en het feit, dat er - op één uitzondering na - sprake is van bedrijfsactiviteiten in combinatie met bijbehorende kantooractiviteiten. Betrokkene moet wel een aanvraag op grond van de Wabo daartoe doen.

Deze laatste alinea is toegevoegd aan de nota op grond van het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu in vergadering van 1 juni 2011 om de toezegging voor de maatwerkoplossing in deze nota vast te leggen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

11 Zienswijze van Bureau Factum Firmitas, namens Swanenberg Beheer BV, gedagtekend op 17 januari 2011 en ontvangen op 20 januari 2011

Samenvatting zienswijze

Swanenberg Beheer BV vraagt om volledig behoud van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dat betekent in ieder geval:

- behoud van de mogelijkheid van bedrijven in milieucategorie 5 door dit in de vorm van overgangsbepalingen te regelen;
- de mogelijkheid van de bouw van 2 bedrijfswoningen, zo nodig in de vorm van overangsrecht.

De aanduiding "Waarde – Archeologie" is niet noodzakelijk, omdat het terrein in het verleden zodanig is geroerd dat het ondenkbaar is dat hier nog sprake is van archeologische waarden. Onderzoek op dit gebied is onnodig en kostenverhogend.

Het bestemmingsplan moet de buitenopslag van materialen als stalen buizen en rijplaten toestaan. Dit zijn niet aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen.

De bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn voor Swanenberg Beheer BV reden geweest voor aankoop.

Beoordeling zienswijze

Bedrijvigheid

Voor de beoordeling van deze zienswijze is de in de structuurvisie gewenste ontwikkelingsrichting van belang. Het perceel ligt in het segment van "handel en bedrijven". Aan de structuurvisie worden hieronder de volgende passages ontleend:

"In het cluster handel & bedrijven zijn de huidige functies op hoofdlijnen in drie categorieën te onderscheiden:

- handelsfuncties;
- 'reguliere' gemengde bedrijvigheid;
- ontwikkelingslocaties, waarbij grondeigenaren een ontwikkeling in lijn met de contouren van het cluster 'handel & bedrijven' voorstaan.

Het gewenste gebruik richt zich op een mix van handelsactiviteiten en lichte, representatieve bedrijvigheid, veelal met een publieksfunctie."

"Nieuwe risicovolle activiteiten worden binnen dit cluster, ook in het bestemmingsplan, uitgesloten. Ook andere bedrijfsactiviteiten met relevante milieu-invloed, zoals geurhinder veroorzakende bedrijven, worden niet toegelaten. Daar waar ze wel aanwezig zijn maar niet passen op grond van de gewenste bestemming worden ze specifiek bestemd (zie Binnenstedelijke Werklocatie voor nadere toelichting)."

"Hét struikelblok voor de beoogde ontwikkeling zijn de externe veiligheids- en/of geurcontour van enkele bedrijven op en nabij het cluster. Tevens zal het handelscluster binnen de invloedssfeer van enkele risicobronnen komen te liggen wanneer Moleneind niet direct wordt omgevormd. Met name Eques Coatings verstoort de gewenste ontwikkeling. Vanuit financiële overwegingen is directe verplaatsing geen oplossing; om die reden wordt

ook voor dit bedrijf dezelfde constructie gehanteerd als op Moleneind, waarbij dit bedrijf specifiek positief wordt bestemd, waarbij uitbreiding niet mogelijk is.”

In de structuurvisie is, gelet op bovenstaande, duidelijk een ontwikkeling aangegeven. Zolang op dit perceel een risicovolle inrichting (Eques Coatings) aanwezig is, moeten de bestaande rechten worden gerespecteerd. Maar als deze bedrijvigheid niet meer aanwezig is, is er beleidsmatig een voorkeur om de zwaarte van de bedrijvigheid aan te passen aan de gewenste ontwikkeling van de omgeving. Eques Coatings heeft in november 2009 de activiteiten volledig beëindigd. Het bedrijfsterrein is in handen overgegaan van Swanenberg Beheer BV. De bedrijfsopstallen zijn begin 2011 volledig gesloopt. Er zijn geen plannen om de bedrijvigheid van Eques Coatings voort te zetten. Er zijn ook geen plannen ingediend voor een specifieke andere vorm van risicovolle bedrijvigheid.

Voor deze locatie geldt als bijzonder aandachtspunt nog de ligging van het woonwagencentrum direct aan de zuidzijde van de Hooghevelstraat. Dit is in termen van externe veiligheid een kwetsbaar object. Dit woonwagencentrum zal via natuurlijk verloop gaan verdwijnen, maar gedurende de bestemmingsplanperiode moet met de aanwezigheid rekening worden gehouden. Ook dit aandachtspunt is beleidsmatig reden om hier geen nieuwe risicovolle inrichtingen meer toe te staan.

Omdat beëindiging van een risicovolle inrichting hier gewenst is en omdat de bestaande inrichting gesloten en gesloopt is, worden op het perceel in het nieuwe bestemmingsplan geen risicovolle inrichtingen meer toegestaan.

Net zoals het niet gewenst is, dat zich hier opnieuw risicovolle inrichtingen vestigen, is het niet gewenst dat zich hier “zware bedrijven” vestigen. In de zienswijze wordt gevraagd om bedrijven in de milieucategorie 5 toe te staan, al dan niet in de vorm van specifiek overgangsrecht. Bij bedrijven in de milieucategorie 5 horen richtafstanden van 500 m tot een rustige woonwijk en 300 m tot lintbebouwing. Toelating van bedrijven in de milieucategorie kan daarom tot een onoplosbaar milieuhygiënisch conflict leiden. De zienswijze geeft geen aanleiding om milieucategorie 5 toe te staan.

In het ontwerpbestemmingsplan worden voor het grootste deel van dit perceel bedrijven in milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan en op een klein deel alleen bedrijven in de milieucategorieën 2. Dit deel ligt dicht bij het woonwagencentrum.

De zienswijze geeft aanleiding om de beperking tot de milieucategorie 2 voor dit deel te laten vervallen en op het hele perceel bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toe te staan. Daar zijn twee argumenten voor, namelijk de aard van de omgeving en de beperking van mogelijkheden op dit perceel. Het woonwagencentrum kan vergeleken worden met een vorm van lintbebouwing, waar één categorie hoger toelaatbaar is dan bij een woonwijk. Voor deze milieucategorie 3.1 geldt dan een afstand van 30 m. Aan die afstand wordt niet volledig voldaan, maar de afwijking daarvan is gering. Voor meer dan 90% van het perceel wordt daar wel aan voldaan. Een tweede argument is dat de tweedeling van het perceel kan leiden tot een beperking van gebruiksmogelijkheden.

Opslag materialen

Het nieuwe bestemmingsplan verbiedt “de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.” Zolang er sprake is van opslag en groothandel van materialen, die niet aan hun bestemming zijn onttrokken, zijn die opslag en groothandel (mits vallend in de toegestane milieucategorie) toegestaan.

Archeologie

De Monumentenwet verplicht de gemeente tot archeologische monumentenzorg en tot regeling daarvan in het bestemmingsplan. Het archeologiebeleid van de gemeente ligt vast in de beleidsnota “Behoud van het verleden” die 14 oktober 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het perceel ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Daar waar

sprake is van terreinen, waarvan niet vaststaat dat ze volledig geroerd zijn, is er beleidsmatig aanleiding om potentiële archeologische waarden te beschermen. Dat is hier ook gebeurd. Zeker waar langs de Kantsingel een groot parkeerterrein op het perceel ligt, kan er sprake zijn van archeologische waarden die niet volledig zijn verstoord. Die delen van het perceel waar gebouwen stonden zijn buiten deze dubbelbestemming gehouden. Er is daarom onvoldoende aanleiding om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie en de regels daarvan te laten vervallen. Het in de regels verplichte archeologisch onderzoek kan heel goed in fasen uitgevoerd worden. Als in de eerste fase uit een verkennend onderzoek en enkele boringen blijkt dat er toch sprake is van volledige versterking en dat er daarom geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, kan de omgevingsvergunning zonder verder onderzoek verleend worden.

Bedrijfswoningen

In de structuurvisie is bewust gekozen om ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk te maken en om de bouw van nieuwe bedrijfswoningen te voorkomen of te beperken. Bedrijfswoningen zijn op grond van milieuhygiënische overwegingen niet gewenst op een bedrijventerrein. Het zijn milieuhindergevoelige objecten die beperkingen met zich kunnen brengen voor de primaire functie als bedrijventerrein. De beleidslijn van de gemeente sluit ook aan bij die van de provincie die in bedrijfswoningen een oneigenlijk gebruik van middelzware bedrijventerrein ziet.

Bestemmingsplan

Verzoeker wijst nog naar de inhoud van het geldende bestemmingsplan dat voor hem reden is geweest om tot aankoop over te gaan. De structuurvisie en het voorontwerpbestemmingsplan dateren van vóór de datum van aankoop (transactiedatum volgens kadaster 30-12-2009), dus de inhoud daarvan had bekend kunnen zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De beperking van bedrijvigheid tot milieucategorie 2 voor een deel van het perceel vervalt.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding is de functieaanduiding die betrekking heeft op milieucategorie 2 op een deel van het perceel verwijderd en vervangen door de betreffende functieaanduiding voor bedrijven in de milieucategorie 3.1.

12 Zienswijze van Stichting Adviescentrum Metaal, namens Kaal Masten BV, gedagtekend op 6 januari 2011 en ontvangen op 7 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de toegestane bouwhoogte en op de geluidszonering van het bedrijventerrein.

Het is niet gewenst en onnodig beperkend dat voor het bedrijfsperceel deels een bouwhoogte geldt van 15 meter en deels van 35 meter. Voor het hele bedrijfsperceel moet een bouwhoogte van 35 meter mogelijk zijn.

Het bedrijf heeft beroep ingesteld tegen de nieuwe geluidszonering in het facetbestemmingsplan Geluidszone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009, omdat dit plan grote beperkingen bevat voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit en van andere bedrijven.

Door de aanpassing van de geluidszonering in dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 worden deze beperkingen nog groter. Het gezonede terrein wordt immers groter en het aantal geluidsbronnen neemt toe, maar de geluidszone wordt niet evenredig groter.

De akoestische rapportages voor de aanpassing van de geluidszonering bevatten daarvoor ontoereikende informatie, zoals de vermogens van de nieuw ingevoerde geluidsbronnen (rapport Nibag 2) en de gedetailleerde berekeningsresultaten op de zonegrens en de grensbewakingspunten.

De verruiming van het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat zal zonder gelijktijdige verruiming van de geluidszone tot nog grotere beperkingen voor het bedrijf leiden.

Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld zonder voldoende duidelijkheid over de geluidszone en de beschikbare geluidsruimte voor het bedrijf.

Verwezen wordt naar de verplichting in de Crisis- en herstelwet om een geluidsreductieplan op te stellen. Gevraagd wordt zo'n plan samen met een zonebeheerplan op te stellen en om te wettelijke mogelijkheden te benutten om de geluidszone te verruimen en grenswaarden te verhogen en zodoende een evenwichtige situatie te bereiken tussen economische en milieuhygiënische belangen.

Beoordeling zienswijze

Bouwhoogte

Het bedrijventerrein Moleneind ligt in een stedelijke omgeving. Een dergelijke omgeving vraagt om een zorgvuldige zonering voor wat betreft de hoogte. Gekozen is voor een maximale hoogtemaat van 35 meter met een afbouw naar de omliggende wegen. Tot 25 meter vanaf de Kantsingel is een bouwhoogte van maximaal 15 meter toegestaan. Een bouwhoogte van 15 meter is voor een bedrijventerrein nauwelijks of geen beperking. Deze maat laat forse gebouwen toe. Het is niet verantwoord in de rooilijn van de Kantsingel direct 35 meter hoog te bouwen. Daarom is de hoogte van 35 meter pas toegestaan op enige afstand van de Kantsingel. Op het grootste deel van het perceel van dit bedrijf wordt de maximale bouwhoogte van 35 meter wel toegestaan. Er is daarom geen sprake van een reële beperking van de bouw mogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan is een maximum aan bouwhoogte binnen een stedelijke omgeving opgezocht.

Geluidszonering

Het bedrijf stelt dat het facetbestemmingsplan Geluidszone MoLaDa-Oss-2009 de bedrijvigheid op het geluidgezoneerde bedrijventerrein beperkt en dat ook dit nieuwe bestemmingsplan daar weer een verdergaande beperking aan toevoegt.

Deze stelling is niet juist. Noch het facetbestemmingsplan, noch het nieuwe integrale bestemmingsplan beperken de bestaande bedrijvigheid in akoestisch opzicht verder dan nu reeds het geval is.

Moleneind, Landweer en Danenhoef zijn een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Bij een dergelijk industrieterrein wordt een 50 dB(A) geluidszone vastgesteld ten behoeve van de geluidproductie van alle bedrijven op het gezoneerd bedrijventerrein samen. In 1990 is bij Koninklijk Besluit een 50 dB(A) geluidszone bepaald en vastgelegd. Deze geluidszone is onder meer gebaseerd op de toen geldende milieuvergunningen en beslaat een groot gedeelte van de kern Oss. De uitgangspunten waarop deze zone is gebaseerd, zijn niet meer actueel en de zone is sterk verouderd. Na 1990 is er een saneringsprogramma uitgevoerd. Daarin is vastgelegd welke geluidsreducerende maatregelen de bedrijven redelijkerwijs moesten treffen en daarin zijn grenswaarden vastgesteld voor de dichtstbijzijnde woningen rond het industrieterrein. Deze grenswaarden vormen nu al toetssteen in het kader van de Wet Geluidhinder. Dus feitelijk, maar ook juridisch, is de zone van 1990 achterhaald en in belangrijke mate kleiner geworden. Het is van groot belang om die kleinere zone nu ook juridisch vast te leggen. Het saneringsprogramma van 1997 heeft grote impact gehad. Er zijn vele maatregelen getroffen (zowel juridisch als technisch) waardoor de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevels van omliggende woningen drastisch is teruggedrongen. Hierdoor is de geluidsbelasting in het algemeen fors lager geworden dan in de uitgangssituatie voor de geluidszonering van 1990.

Het bestreden bestemmingsplan legt in wezen het resultaat van de saneringsoperatie én de bestaande grenswaarden vast. Het is dus niet zo dat de verkleinde zone leidt tot minder geluidsruimte dan nu reeds geldt voor de beoordeling van vergunningen. Het is inderdaad wel zo dat uitbreidingen van bedrijven vaak geluidsneutraal moeten worden uitgevoerd. Het bedrijventerrein is akoestisch nagenoeg vol.

In de zienswijze wordt gepleit voor nieuwe geluidsruimte ten koste van het resultaat van de sanering. Dat is niet logisch gelet op de stedelijke en geluidsgevoelige omgeving van het bedrijventerrein.

In de structuurvisie zijn verschillende ontwikkelingsmodellen voor het bedrijventerrein

onderzocht en afgewogen. Deze structuurvisie is opgesteld samen met een klankbordgroep waarin het bedrijfsleven vertegenwoordigd was. De structuurvisie heeft een inspraakprocedure doorlopen en is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 december 2008. In de structuurvisie is bewust niet gekozen voor het model van meer (milieu-)ruimte voor industriële bedrijven. Het centrale uitgangspunt van de toekomstvisie is het realiseren van een duurzame balans tussen werken en wonen. De ambitie is dat de drie bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef zich ontwikkelen tot een werkgebied dat in ruimtelijke en milieuplanologische zin aansluit bij de stedelijke omgeving en tevens passende ruimte biedt aan de sterke sectoren van de Osse economie van de toekomst. Ten aanzien van geluid is dat uitgangspunt verbijzonderd:

De structuurvisie noemt als doelstellingen hiervoor expliciet (pagina 39 van de structuurvisie):

- huidige akoestische kwaliteit bij woningen minimaal waarborgen;
- geen nieuwe 'lawaaimakers';
- uitgaan van voorkeursgrenswaarde;
- overschrijding van de voorkeursgrenswaarde alleen toestaan bij delen van het cluster traditioneel bedrijventerrein.

Deze uitgangspunten zijn mede grondslag geweest voor de geluidszonering in het facetbestemmingsplan en dit integrale bestemmingsplan dat de geluidszone aanpast met de mogelijkheden op grond van de Crisis- en herstelwet.

De verruiming van het geluidsgezoneerde terrein met het werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat leidt niet tot een beperking van de akoestische ruimte voor de bedrijven op het geluidsgezoneerde bedrijventerrein. In het akoestisch onderzoek van 24 november 2010, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, wordt dit aangetoond.

Deze conclusie is niet anders dan toen het Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat buiten dit terrein lag. Steeds is de cumulatieve belasting op de woningen met grenswaarden in beeld gebracht. De akoestische bijdrage van dit werkgebied is zo minimaal, dat het geen relevante bijdrage levert en dus ook geen beslag legt op de akoestische ruimte van andere bedrijven. En dan maakt het voor de andere bedrijven niet uit of dit werkgebied wel of niet op het gezoneerde terrein ligt.

De akoestische rapportages voor de aanpassing van de geluidszonering zijn conform de uitgangspunten en bevindingen in de eerder gevoerde bestemmingsplanprocedure omtrent het Werkgebied Kantsingel-Van Speijkstraat. Deze zijn door de Raad van State correct bevonden. Voor de akoestische uitgangspunten en resultaten wordt in de rapportages verwezen naar de geluidboekhouding. Deze geluidboekhouding bevat voor alle bestaande inrichtingen de modellering van de vergunde bedrijfssituatie en voor nieuwe ontwikkelingen een prognose van geluidbronnen (bronlocatie, bronvermogen, geluidspectrum etc.).

Tekstueel is daarom voor de gehanteerde uitgangspunten verwezen naar de geluidboekhouding en is het rapport van Nibag alleen genoemd. Rekenresultaten, op decimalen nauwkeurig, volgen eveneens uit deze geluidboekhouding en zijn als beoordelingsniveau opgenomen in de rapportage. Deze beoordelingsniveaus zijn evenals de grenswaarden Wet geluidhinder, zoals gesteld in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999 en artikel 1.3.1 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, afgerond op gehele getallen. De totale invoer en resultaten op basis van de geluidboekhouding omvatten ca. 180 bladzijden en zijn beschikbaar.

Een en ander is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, zodat deze informatie voor iedereen volledig kenbaar is.

Het pleidooi in de zienswijze om een geluidsreductieplan op te stellen is onlogisch gelet op het eerdere pleidooi om een ruimere geluidszone vast te stellen. Er deden zich overschrijdingen van grenswaarden voor aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein. Daar is in het verleden de geluidszone kunstmatig vastgesteld op de grens van het bedrijventerrein zonder rekening te houden met de werkelijke geluidsproductie van alle bedrijven.

De oplossing van die overschrijding was óf een verruiming van de geluidszone óf het behoud van de bestaande geluidszone in combinatie met het opstellen van een geluidsreductieplan om de overschrijding op te heffen. Omdat de zone hier kunstmatig dicht bij de bedrijven ligt, was een geluidsreductieplan niet reëel en is gekozen voor uitbreiding

van de geluidszone inclusief de vaststelling van hogere grenswaarden. Dat is gebeurd in het facetbestemmingsplan.

Een geluidsreductieplan betekent dat de geluidsproductie van de bedrijven beperkt moet worden om aan de overschrijding van de grenswaarden een einde te maken. Appellant pleit voor toepassing van dit instrument dat de oplossing van bestaande overschrijdingen zoekt op het bedrijventerrein en bij bedrijven zelf. Dat pleidooi is moeilijk te rijmen met het eerdere pleidooi voor een ruimere geluidszone.

Aan het pleidooi om een zonebeheerplan op te stellen wordt wel gehoor gegeven. Een zonebeheerplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is een beheerplan om de in het bestemmingsplan vastgesteld zone beter te kunnen beheren. Er is een ontwerp van een zonebeheerplan opgesteld dat onderwerp zal zijn van een inspraakprocedure.

Samenvattend:

- de geactualiseerde geluidzone leidt niet tot minder en ook niet tot meer akoestische ruimte voor de bedrijven dan momenteel toegestaan is;
- meer akoestische ruimte betekent meer geluidsbelasting voor de stedelijke geluidgevoelige omgeving en dat is niet te rijmen met een goed evenwicht tussen de stedelijke omgeving en dit sterk daarmee verweven bedrijventerrein;
- het bedrijventerrein is akoestisch nagenoeg vol en nieuwe akoestische ruimte zal veelal zelf gevonden moeten worden;
- de uitbreiding van het gezoneerde bedrijventerrein snoept geen akoestische ruimte voor bestaande bedrijven op; dit is afdoende aangetoond in de twee akoestische onderzoeken die hiervoor zijn opgesteld;
- een geluidsreductieplan is niet nodig, omdat de zone zelf waar dat nodig was in het facetbestemmingsplan is aangepast en een zonebeheerplan is wel wenselijk, maar geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is een bijlage aan de toelichting toegevoegd: de totale invoer en de resultaten van de geluidsboekhouding.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

13 Zienswijze van Ries Willems Taxatiebureau, namens Tandartspraktijk Steenberg, gedagtekend op 22 december 2010 en via email ontvangen op 27 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de bestaande tandartsenpraktijk aan de Parallelweg. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan zo vast te stellen dat de praktijk daar gevestigd kan blijven. De praktijk heeft ongeveer 6000 patiënten en ligt nu op een goede locatie. Het aantal tandartsenpraktijken zal afnemen en de overblijvende praktijken worden steeds groter. Dat leidt er toe dat ze niet meer passen in de stadskern. In de gemeente Best is een tandartspraktijk gevestigd op een bedrijventerrein om logistieke en parkeerproblemen te voorkomen en de bereikbaarheid voor patiënten te vergroten. In dit geval speelt hetzelfde.

Beoordeling zienswijze

Eerst moet deze zienswijze beoordeeld worden op ontvankelijkheid.

Een medewerker van de gemeente heeft deze zienswijze als bijlage bij een emailbericht op 27 januari 2011 ontvangen. Deze wijze van indiening (digitaal) is niet juist en de datum van ontvangst ligt buiten de termijn om een zienswijze in te dienen. De ontvangst van de zienswijze is niet geregistreerd in het postregistratiesysteem van de gemeente. Dat betekent dat het aan de indiener van de zienswijze is om aannemelijk te maken dat de zienswijze juist en tijdig is ingediend. De indiener en diens raadsman zijn daarom in de gelegenheid gesteld om informatie te verschaffen over de datum en de wijze van indiening van de zienswijze.

Artikel 6:9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat bij verzending per post een

bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen. Door de indiener en diens raadsman zijn geen gegevens in dit opzicht verstrekt.

Door de raadsman is in een brief van 15 februari 2011 nog een beroep gedaan op artikel 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat artikel bepaalt in lid 1 dat ten aanzien van een vóór het begin van de termijn ingediend bezwaar- of beroepschrift niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege blijft, indien het besluit ten tijde van de indiening:

- a. wel reeds tot stand was gekomen; of
- b. nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel reeds het geval was.

Dat artikel heeft betrekking op een voortijdig ingediend bezwaar- en beroepschrift. De zienswijze is gedateerd op 22 december 2010, dat wil zeggen binnen de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en niet vóór aanvang van deze termijn. Als die zienswijze blijkt niet-ontvankelijk te zijn, kan het niet zo zijn dat een eerdere inspraakreactie of uitlating ter vergadering van de raadscommissie alsnog aangemerkt moet worden als voortijdig ingediende zienswijze.

De heer Willems is bij brief van 2 december 2010 persoonlijk op de hoogte gesteld van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder is de tervisielegging vooraf bekendgemaakt in het Nieuwsblad Regio Oss, in de Staatscourant en op de website van de gemeente. Er is geen reden om aan te nemen dat de heer Willems niet van de tervisielegging en de juiste termijn voor indiening van een zienswijze op de hoogte had kunnen zijn. De conclusie is daarom dat de zienswijze niet ontvankelijk is en buiten behandeling moet blijven. Er is verder ook geen aanleiding om termijnoverschrijding verschoonbaar te achten.

Niettemin is er wel aanleiding om inhoudelijk in te gaan op de problematiek die hier speelt. Want de inhoud van het bestemmingsplan moet verantwoord zijn gelet op de belangen die spelen. Het mag niet zo zijn dat een belanghebbende ernstig benadeeld zou worden door een verkeerde inhoud van het bestemmingsplan dat voor hem onaantastbaar wordt als direct gevolg van een niet-ontvankelijkheid van de zienswijze. Hier is een principiële keuze ten aanzien van de inhoud van het bestemmingsplan in het geding en wij gaan dus ambtshalve op de inhoud in.

In de structuurvisie Molada is nagegaan wat de gewenste ontwikkelingsrichting is voor het bedrijventerrein en dat heeft geleid tot de segmentering in drie gebieden: bedrijventerrein met de mogelijkheid van binnenstedelijke werklocatie, handel en bedrijvigheid langs de singels en traditioneel bedrijventerrein in Danenhoef.

De locatie van de tandartsenpraktijk ligt in het gebied van het traditionele bedrijventerrein. De structuurvisie verstaat hieronder traditioneel bedrijventerrein voor functies als productie, groothandel en bouwnijverheid. Andere functies zoals zelfstandige kantoren, detailhandel en voorzieningen zijn niet toegestaan. In de structuurvisie is expliciet gekozen om zogenaamde voorzieningen niet toe te staan.

Een tandartspraktijk is een belangrijke voorziening op het gebied van de gezondheidszorg. Voldoende vestigingsmogelijkheden is een maatschappelijk en dus ook een ruimtelijk belang. De vraag is of de uitsluiting van deze voorzieningen op een bedrijventerrein juist doelmatig is of niet. Het is in ieder geval doelmatig voorzover het gaat om het behoud van de potentie van het bedrijventerrein. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet voorkomen worden.

Gezondheidsvoorzieningen in de vorm van een eenmanspraktijk of tegenwoordig steeds meer in de vorm van groepspraktijken zijn doorgaans goed inpasbaar in de stedelijke omgeving. Naarmate de omvang groter wordt, worden de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheid steeds meer bepalend. Maar het blijven functies, die inpasbaar zijn. Als het gaat om maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, gezondheid, cultuur,

levensbeschouwing e.d.) streeft de gemeente naar locaties in het stedelijke gebied met een goede bereikbaarheid en naar bundeling met andere functies en voorzieningen. Dat is het in belang van de consument en leidt tot duurzaam ruimtegebruik. In het algemeen zijn er in het stedelijke gebied voldoende vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige gezondheidsvoorzieningen. De omvang en de inpasbaarheid ervan is niet anders dan van winkels, kinderdagverblijven, fitnesscentra, kantoren en dergelijke. Ook die zijn, mits op een goede locatie, inpasbaar in een stedelijke omgeving. Gelet op de vestigingsmogelijkheden is er dus geen noodzaak om een locatie mogelijk te maken op een bedrijventerrein.

In het nabije verleden is meerdere malen medewerking geweigerd aan de vestiging van gezondheidsvoorzieningen op bedrijventerrein. In andere situaties is bestuursdwang aangezegd tegen de uitoefening van gezondheidszorg en heeft de bestuursrechter de gemeente daarbij tot nu toe in het gelijk gesteld. Als in deze situatie de tandartspraktijk wordt gelegaliseerd door de bestemming daarvoor aan te passen dan heeft dat gevolgen voor andere situaties. Waar eerder medewerking is geweigerd, zullen belanghebbenden aanspraak maken op gelijke behandeling.

Er is dus beleidsmatig geen reden om deze gezondheidsvoorziening aan de Parallelweg alsnog positief te bestemmen. De ruimtelijke en maatschappelijke belangen wijzen juist in de andere richting. Voor de tandartspraktijk zijn de gevolgen daarvan ingrijpend, omdat dat betekent, dat gezocht en geïnvesteerd moet worden in een alternatieve locatie. Dat risico is overigens bewust genomen, omdat ook op basis van het huidige bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen niet zijn toegestaan. Deze strijdigheid met het bestemmingsplan is al enige jaren geleden tijdens de inventarisatie geconstateerd en aan de heer Steenbergers meegedeeld. Het ligt in de rede om betrokkenen bij verplaatsing zoveel mogelijk behulpzaam te zijn met advies. Het ligt ook in de rede om voor verplaatsing een reële termijn aan te houden. De conclusie is dat gezondheidsvoorzieningen beleidsmatig niet thuishoren op een bedrijventerrein. Bovendien zijn de gevolgen hiervan ongewenst. Er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in een stedelijke omgeving.

De gemeente kan belanghebbenden zoveel mogelijk behulpzaam zijn bij de noodzakelijke verplaatsing, maar medewerking aan blijvende vestiging ter plaatse is niet mogelijk.

Door de indieners van de zienswijze is verwezen naar de huidige situatie in de Parallelweg. Zij stellen dat er al veel functies zijn gevestigd die niet als bedrijven kunnen worden aangemerkt en er is veel leegstand.

De Parallelweg ligt aan de rand van het bedrijventerrein Moleneind in het overgangsgebied naar de noordelijk van de spoorlijn gelegen woonbebouwing. Die delen van bedrijventerreinen die een overgang vormen naar omliggend stedelijk gebied kennen - in tegenstelling tot de centralere en vaak zwaardere delen van bedrijventerreinen - een gemengd karakter van grotere en kleinschalige bedrijvigheid, vaak met bijbehorende bedrijfswoning. Dit is ook het beeld van de noordkant van de Parallelweg. Op de hoek van de Parallelweg en de Kantsingel bevinden zich al lange tijd twee bedrijfswoningen. Aan het einde van de Parallelweg is een muziekruimte en een gebouw van de duivenvereniging. Voor het overige staan er bedrijfsgebouwen, waarvan een groot deel is ingevuld met bedrijven in de autobranche. Een bedrijfsverzamelgebouw is in aanbouw. De noordkant van de Parallelweg heeft nog veel kenmerken van de aanvankelijk kleinschalige structuur van Moleneind die in de loop van de jaren als gevolg van de grootschalige uitbreidingen van de industriële bedrijven aan de westkant helemaal is verdwenen.

Tot een aantal jaren geleden was met name de zuidkant van de Parallelweg een "autoboulevard" waar zich een concentratie van autodealers van verschillende merken bevond. Deze bedrijven zijn voor een groot deel verplaatst naar de Kantsingel waardoor er bedrijfsgebouwen leeg staan aan die kant van de Parallelweg. Aan de zuidkant is al heel lang een Boerenbond gevestigd met aan de ene kant een onlangs gevestigde specifieke detailhandelsvestiging en aan de andere kant een tandartsenpraktijk. Achter deze bebouwing bevinden zich op een binnenterrein een groot aantal kleinere units. Aan de hand

van de gegevens van de Kamer van Koophandel kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de functies in deze units ook inderdaad bedrijfsfuncties zijn.

Door de indiener van de zienswijze is de vraag gesteld of de Parallelweg, gelet op de bestaande menging van functies, de binnenstedelijke ligging en de grote leegstand, niet geschikt is voor een zogenaamde werklocatie. Op deze werklocatie zou dan ook ruimte moeten zijn voor maatschappelijke en gezondheidsvoorzieningen, zoals een tandartsenpraktijk. Door de verandering van de aard van de bedrijvigheid van pure productie naar mengvormen met zakelijke dienstverlening en directe relaties met bijvoorbeeld onderwijs en maatschappelijke functies ontstaat de behoefte aan locaties waar mengvormen van verschillende activiteiten (meer dan alleen bedrijvigheid) mogelijk zijn. Locaties die hier mogelijk voor in aanmerking komen zijn onder andere binnenstedelijke bedrijventerreinen met een directe aansluiting op het stedelijk gebied en een al bestaande menging aan functies. Een voorbeeld van een dergelijk terrein is het bedrijventerrein aan de Euterpelaan. Op dit moment wordt een omvorming naar een werklocatie voor dit bedrijventerrein nader onderzocht.

De Parallelweg maakt onderdeel van het bedrijventerrein Moleneind dat als geheel kan worden aangemerkt als een binnenstedelijk bedrijventerrein. De Parallelweg zelf mist iedere directe aansluiting op een woonomgeving en is daardoor niet geschikt voor voorzieningen met een grotere publieksaantrekkende werking. Bovendien is de Parallelweg en omgeving in de structuurvisie aangegeven als traditioneel bedrijventerrein, bestemd voor functies als productie, groothandel en bouwrijverheid.

De gronden aan de Parallelweg zijn in het bestemmingsplan Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 bestemd als "Bedrijf – 2". Binnen deze bestemming zijn, naast de reguliere bedrijfsactiviteiten, verschillende vormen van detailhandel rechtstreeks toegestaan, zoals ABC-goederen, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, landbouwwerktuigen, tenten, vijvers, zwembaden en tuinhuisjes en keukens, badkamers, tegels en sanitair met een maximale omvang van 1.000 m² aan verkoopvloeroppervlak. Het bestemmingplan biedt voldoende mogelijkheden voor invulling van de op dit moment leegstaande panden aan de Parallelweg. Deze panden zijn specifiek ingericht als showroom voor de autobranche. Een (gedeeltelijke) herstructurering van deze bestaande gebouwen zal noodzakelijk zijn om ze geschikt te maken voor een nieuwe invulling. Dit gegeven, in combinatie met de economische crisis, maakt herinvulling op dit moment moeilijk, maar van structurele leegstand is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk en moet inhoudelijk buiten beschouwing blijven. Ambtshalve heroverweging van de betrokken problematiek leidt niet tot een andere uitkomst.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

14 Zienswijze nr. 14, gedagtekend op 30 december 2010 en ontvangen op 3 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de beperking van de bouwmogelijkheden op bouwkaavel Zevenbergseweg 46B te Berghem.

In het geldende bestemmingsplan heeft de kavel helemaal de bestemming "Wonen" en in het nieuwe bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in een kleine bestemming "Wonen" en grote bestemming "Tuin". Dit is nadelig vanwege de beperkte bouwmogelijkheden in de bestemming "Tuin". De verdeling van deze nieuwe bestemming is voor het perceel ook anders dan voor andere percelen in de omgeving, waarbij de grond naast het bouwvlak ook voor "Wonen" wordt bestemd. Het nieuwe bouwvlak is veel beperkter dan het geldende en het nieuwe bouwvlak correspondeert niet met de pas verleende bouwvergunning. De woning en het bijgebouw staan buiten het bouwvlak. Er is sprake van een beperking van de mogelijkheid om aan-, uit- en bijgebouwen te bouwen

vanwege de maximaal toegestane omvang van 100 m² buiten het bouwvlak. Door een en ander worden de uitbreidingsmogelijkheden van de woning beperkt onder andere aan de zuidzijde. Uitbreiding is aan de zuidzijde verder niet mogelijk vanwege de regel dat een uitbouw tenminste 3 m achter de voorgevel moet staan en vanwege de bestemming "Tuin" aan de zuidzijde van de woning.

Beoordeling zienswijze

De vraag is of het nieuwe bestemmingsplan meer beperkend is dan het geldende. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied staat een vrijstaande woning toe van maximaal 450 m³ met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximaal 70 m² aan vrijstaande bijgebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan staat een vrijstaande woning toe in een bouwvlak van 8x14 m met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximaal 100 m² aan, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak.

In het nieuwe bestemmingsplan mag de woning aanzienlijk groter zijn, omdat de inhoudsbeperking van 450 m³ niet geldt. Ook de omvang van de aan- en uit- en bijgebouwen mag meer zijn, namelijk 100 m² in plaats van 70 m². De situering van de woning is wel veel meer aan banden gelegd. Die moet binnen het aangegeven bouwvlak.

De wijze van bestemmen met het onderscheid tussen de bestemming Wonen - Vrijstaand (met bouw mogelijkheden voor de woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en Tuin (waar geen gebouwen zijn toegestaan) is inderdaad anders dan in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Dit onderscheid maakt het mogelijk om meer maatwerk te leveren en beter aan te geven waar gebouwd mag worden en waar niet. Omdat de bouw mogelijkheden in de nieuwe bestemming Wonen - Vrijstaand in het algemeen ruimer zijn dan in het bestemmingsplan Buitengebied, levert dit geen echte beperking op.

Maar voor dit perceel is de beperking wel groter. De bestemming Wonen - Vrijstaand is hier niet op het zuidelijk deel van het perceel gelegd in verband met de ligging van een ander perceel schuin hierachter (Zevenbergseweg 46A). Dat levert bij dit perceel wel een behoorlijke beperking van de bouw mogelijkheden op.

Het is mogelijk om de begrenzing van de bestemming Wonen - Vrijstaand voor dit perceel te verruimen en daar bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar tegen. Dat betekent, dat het zuidwestelijk deel van dit perceel toch - binnen de geldende maxima - met aan- en uitbouwen en bijgebouwen bebouwd mag worden, zoals dat nu ook mogelijk is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Net zoals bij andere percelen in deze omgeving wordt de bestemming Wonen - Vrijstaand begrensd op 5 m achter de voorgevel van de nieuwe woning. Tevens moet het bouwvlak worden aangepast. Zoals in de zienswijze terecht wordt gesteld, ligt dit nu verkeerd. Het bouwvlak wordt aangepast aan de verleende bouwvergunning.

Aan de zienswijze kan dus tegemoet worden gekomen door de bestemming Wonen - Vrijstaand alsnog op het zuidwestelijk deel van het perceel te leggen en door het bouwvlak op de juiste plek te leggen. De bestemming Wonen - Vrijstaand wordt naar aanleiding van deze aanpassing ook bij het perceel Zevenbergseweg 46A verruimd, omdat anders een onlogische samenhang zou ontstaan.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen door de gevraagde afstand van 3 meter ten opzichte van de voorgevel aan te houden. Bij nagenoeg alle woningen wordt voor de grens tussen de bestemmingen wonen en tuin een afstand van tenminste 5 m aangehouden en er is geen reden om dat hier anders te doen.

Het voorschrift in de regels, dat aan- en uitbouwen tenminste 3 m achter de voorgevel moeten worden geplaatst heeft daarom ook geen werkelijke betekenis en kan vervallen. Zie het overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De bestemming Wonen - Vrijstaand wordt vergroot en ook over het zuidwestelijke deel van het perceel Zevenbergseweg 46B gelegd en het bouwvlak wordt overeenkomstig de

verleende bouwvergunning op de juiste contouren van het woonhuis gelegd. Tevens wordt de bestemming Wonen - Vrijstaand bij het perceel Zevenbergseweg 46A verruimd vanwege een logische samenhang.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt op de percelen Zevenbergseweg 46A en 46B de bestemming "Wonen" uitgebreid en de bestemming "Tuin" overeenkomstig aangepast.

Op het perceel Zevenbergseweg 46B wordt het bouwvlak op de juiste plek gelegd overeenkomstig de bouwvergunning voor dit woonhuis.

15 Zienswijze nr. 15, gedagtekend op 18 januari 2011 en ontvangen op 18 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de gevolgen van verlichting van en op bedrijfsgebouwen. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan regels op te nemen over verlichting. Gewezen wordt op een uitspraak van de welstandscommissie over de situatie van verlichting bij het bedrijfsgebouw Alanenweg 162. De welstandscommissie vindt het aanlichten van de gevels in de nachtsituatie op een locatie op de overgang naar landelijk en woongebied bijzonder storend. Vervijzend naar andere storende voorbeelden wordt gepleit voor regelgeving over verlichting van gebouwen en bedrijventerreinen in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

Een bestemmingsplan bevat doorgaans geen regels omtrent verlichting. Wel kan het ruimtelijk relevant zijn om een goede afweging te maken ten aanzien van nieuwe ruimtelijke functies, die veel verlichting met zich brengen en in de nachtperiode de duisternis kunnen verstoren. Ook kan het relevant zijn om een ruimtelijke afweging te maken ten aanzien van functies die vaak een bijzondere verlichting nodig hebben. Sportvelden worden in de avonduren wel verlicht met armaturen die sterk storend kunnen zijn in een stedelijke omgeving.

Deze ruimtelijke relevantie van verlichting, die inherent is aan bepaalde bestemmingen of functies, doet zich hier niet voor. In de zienswijze wordt bedoeld op de gevelverlichting van een bestaand bedrijfsgebouw aan de rand van het bestaande bedrijventerrein. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aanwijst en met het oog op die bestemming regels geeft. Deze regels betreffen het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende opstallen.

De wijze en mate van verlichting van dit bestaande gebouw op dit bestaande bedrijventerrein is geen aspect, dat in dit bestemmingsplan regeling moet worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

16 Zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, gedagtekend op 17 januari 2011 en ontvangen op 19 januari 2011

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan geen oplossing biedt voor de latente saneringssituatie die bestaat voor het bedrijf MSD. De provincie verzoekt de regelgeving met betrekking tot deze locatie aan te passen. Verwezen wordt naar de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die onlangs is vastgesteld en die op 1 januari 2011 in werking is getreden, de Beleidsvisie Externe veiligheid en de brief van de provincie van 28 mei 2010 inzake het oplossen van latente saneringssituaties.

Beoordeling zienswijze

De provincie stelt dat het bestemmingsplan geen oplossing biedt voor de latente saneringssituatie die bestaat voor het bedrijf MSD. De provincie is het bevoegd gezag bij de verlening van vergunningen voor dit bedrijf. Hetgeen in de zienswijze wordt gesteld, is niet

juist. Vooropgesteld wordt dat het aspect externe veiligheid ook voor de gemeente van groot belang is.

Een saneringssituatie kan ontstaan als binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van een risicovol bedrijf (= bedrijf in de zin van het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)) kwetsbare objecten kunnen worden opgericht of uitgebreid. De plaatsgebonden risicocontour van MSD ligt voor een gedeelte over het terrein van het naastgelegen bedrijf UVG. Beide bedrijven hebben op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 de bestemming "Bedrijf – 1".

Binnen de bestemming "Bedrijf – 1" zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Aangesloten is bij de begripsbepalingen van het Bevi. Op grond van het Bevi zijn de volgende objecten kwetsbaar:

- Woningen, woonschepen en woonwagens (niet zijnde dienst- en bedrijfswoningen en niet zijnde verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens);
- Gebouwen bestemd voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen en gebouwen bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- Gebouwen waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Nieuwvestiging van bovengenoemde kwetsbare objecten wordt niet mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Bedrijf – 1" omdat de bestemmingen, de bestemmingsomschrijvingen en de begripsbepalingen deze objecten uitsluiten.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is gekeken naar de exacte ligging van de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van MSD, zoals behorende bij de milieuvergunning van dit bedrijf. Deze risicocontour valt voor het grootste gedeelte over het eigen perceel van MSD. Aan de westzijde valt de contour over het naastgelegen perceel waar het bedrijf UVG is gevestigd. Dit gedeelte van het terrein van UVG is onbebouwd. Op dit deel van het terrein ligt namelijk een gasleiding. Deze gasleiding maakt onderdeel uit van een regionale gasleiding die vanaf de zuidkant van Oss via de Docfalaan, de Julianasingel, de Kantsingel en de Kloosterstraat op de Molenweg uitkomt en zowel MSD als UVG van gas voorziet. De gasleiding loopt vanaf de Molenweg via het terrein van UVG naar beide bedrijven.

De gasleiding is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind en Landweer, Danenhoef-Oss-2011 opgenomen met een dubbelbestemming "Leiding – Gas" met een bebouwingsvrije strook van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. De Gasunie geeft in een zienswijze aan dat de zone kan worden teruggebracht naar 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

Gelet op de ligging van de gasleidingen en het feit dat binnen een zone van 4 meter aan weerszijden van deze niet leidingen niet mag worden gebouwd is het niet aannemelijk dat binnen deze plaatsgebonden risicocontour kwetsbare objecten kunnen worden opgericht (gebouwen waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn). Gezien het voorgaande is de zienswijze van de provincie ongegrond. Het bestemmingsplan en de feitelijke situatie bieden voldoende garanties dat er voor het bedrijf MSD geen saneringssituatie kan ontstaan.

In de zienswijze wordt als nadere motivering verwezen naar de Beleidsvisie externe veiligheid van de provincie. Door het gestelde in Beleidsvisie externe veiligheid wordt de zienswijze niet nader gemotiveerd. Deze beleidsvisie gaat immers uit van de volgende uitgangspunten:

- Volwaardige taakuitvoering door de overheidspartners;
- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het op een juiste wijze verankeren van de wetgeving ten aanzien van externe veiligheid in hun ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen);
- Met betrekking tot ruimtelijke plannen is het aan de VROM-inspectie om te toetsen of gemeenten de wettelijke taken juist uitvoeren. De provincie ambieert hierbij geen aanvullende inspectietaak noch een toetsende rol naar de gemeenten toe.

Verder wordt verwezen naar de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Weliswaar wordt in deze structuurvisie het belang van de provincie genoemd dat latente saneringssituaties bij provinciale inrichtingen worden opgelost, maar de provincie benadrukt in deze structuurvisie ook het belang van voldoende aanbod voor bedrijven met externe veiligheidsaspecten en het belang van voldoende terreinen die geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. De regeling die is opgenomen voor bedrijven met externe veiligheidsaspecten in het onderhavige bestemmingsplan past binnen dit beleid, waarbij tevens afdoende geregeld is dat zich geen saneringssituatie voordoet bij provinciale inrichtingen. Naar onze mening zijn de provinciale belangen voldoende gewaarborgd.

Tenslotte wordt verwezen naar de brief van de provincie van 28 mei 2010 inzake het oplossen van latente saneringssituaties. In deze brief is aangegeven dat het bevoegd gezag de definitie kwetsbaar object verder kan invullen. De provincie vraagt aan gemeenten om de definitie voor kwetsbare objecten die door de provincie wordt gehanteerd in het kader van het saneringsprogramma, te gebruiken.

De definitie die de provincie hanteert voor kwetsbare objecten is niet geschreven voor ruimtelijke plannen. De definitie gaat uit van een object waar zich meer dan 50 personen bevinden of kunnen bevinden, waarbij de personendichtheid gelijk of hoger is dan 1 persoon per 100 m² en waarbij deze personen 40 uur of meer per week aanwezig zijn. Het aantal personen dat binnen een object aanwezig is of kan zijn, de personendichtheid binnen een object en de aanwezigheidsduur zijn aspecten die niet geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan en die ook niet nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Deze definitie levert onnodige beperkingen op voor bedrijven die niet in de nabijheid van een Bevi-bedrijf zijn gesitueerd. Beperking van het aantal werkzame personen binnen bedrijven is ongewenst vanuit het bieden van werkgelegenheid. Verder kan het hanteren van deze definitie leiden tot onzuinig ruimtegebruik zonder dat hiertoe een noodzaak bestaat. Tenslotte is deze definitie in strijd met ons uitgangspunt dat een bestemmingsplan handhaafbaar moet zijn. Daarbij komt dat niet de provincie, maar de gemeenteraad het bevoegde gezag is bij de vaststelling van bestemmingsplannen.

Een soortgelijke zienswijze van de provincie is ingediend tegen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011 met betrekking tot het bedrijf Unipol aan de Rijnstraat. Deze zienswijze is op eenzelfde wijze beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

17 Zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie, gedagtekend op 19 januari 2011 en ontvangen op 20 januari 2011

Samenvatting zienswijze

De Gasunie geeft aan dat het voor de regionale leiding voldoende is de dubbelbestemming "Leiding – Gas" te beperken tot een zone van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen het plangebied bevinden zich 5 gasontvangststations. Deze gasontvangststations moeten worden bestemd.

Beoordeling zienswijze

De regionale gasleiding heeft een dubbelbestemming "Leiding – Gas" die op de verbeelding is aangegeven met een strook van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Voor deze regionale leiding is een strook van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding voldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving te beperken. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het plangebied bevinden zich 5 gasontvangststations. Deze dienen met een aparte bestemming te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De door de Gasunie aangegeven gasontvangststations zullen met een functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation" op de verbeelding worden aangegeven en binnen de omschrijving van de verschillende onderliggende bestemmingen specifiek worden benoemd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De breedte van de zone met de dubbelbestemming "Leiding – Gas" wordt beperkt tot 4 meter en de gasontvangststations worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. Op de verbeelding is de zone met een dubbelbestemming "Leiding – Gas" beperkt tot 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.
2. De gasontvangststations binnen het plangebied zijn op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding en binnen de omschrijving van de verschillende onderliggende bestemmingen specifiek benoemd.

VI AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1 De aanduiding "risicovol bedrijf" bij het bedrijf aan de Parallelweg 1 is verwijderd.

Het bedrijf aan de Parallelweg is risicovol vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van een LPG/propaantank op het terrein. De opslag van gevaarlijke stoffen is minder dan 10 ton en de inhoud van de propaantank is minder dan 13 m³. Hierdoor valt het bedrijf niet onder het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en kan de aanduiding "risicovol bedrijf" vervallen.

2 Het bouwvlak op het perceel Parallelweg 11 is vergroot.

Een deel van het gebouw van het bedrijf aan de Parallelweg bevindt zich op dit moment buiten het bouwvlak. Daarnaast heeft het bedrijf uitbreidingsplannen. Ruimtelijk is deze uitbreiding aanvaardbaar. Ten behoeve van de inpassing van de bestaande overkapping en uitbreiding van het bedrijf is het bouwvlak vergroot.

3 Bij bedrijfsbestemmingen is daar waar een goothoogte van 6 meter gold, deze verhoogd naar 7 meter.

De huidige praktijk van het in ontwikkeling zijnde plandeel Danenhoef-Oost wijst uit dat de goothoogte van 6 meter een beperking vormt. De wens om flexibele, vrij indeelbare bedrijfshallen te bouwen vereist een grotere goothoogte. Ook hogere eisen aan de isolatie zorgen ervoor dat de maximaal toegestane goothoogte niet toereikend is. Om deze reden is de goothoogte van 6 meter verhoogd naar 7 meter.

4 De aanduiding "bedrijfswoning" is opgenomen voor het perceel Tubantenweg 16.

Op het perceel Tubantenweg 16 bevindt zich een bedrijfswoning. Deze is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding en wordt alsnog opgenomen met een aanduiding.

5 Bij de diverse bestemmingen "Bedrijven" is overal een goot- en bouwhoogte

opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan was soms alleen een bouwhoogte en soms zowel een goot- als bouwhoogte opgenomen. Om verwarring te voorkomen, is overal een goot- en bouwhoogte aangegeven.

6 De maximale bouwhoogte bij de bestemming “bedrijf-1” aan de zijde van de Maarten Trompstraat is verlaagd naar 15 meter resp. 10 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze zone abusievelijk een maximale bouwhoogte van 35 meter opgenomen.

In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1 De definitie voor “grove bouwmaterialen” is aangepast.

De definitie voor “grove bouwmaterialen” is aangepast omdat de definitie in het ontwerpbestemmingsplan kan leiden tot interpretatieverschillen. Om deze reden is de term “afbouwmaterialen” niet meer opgenomen in de definitiebepaling. Eenzelfde ambtshalve wijziging is doorgevoerd bij het bestemmingsplan Elzenburg-De Geer-Oss-2011 dat op 7 april 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

2 Binnen alle bedrijfsbestemmingen zijn nutsvoorzieningen rechtstreeks in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn nutsvoorzieningen toegestaan wanneer ze aan de hoofdfunctie ondergeschikt zijn. Omdat dit mogelijk een beperking kan opleveren, zijn de regels aangepast in die zin dat nutsvoorzieningen op basis van de bestemmingsomschrijving rechtstreeks zijn toegestaan.

3 De ontheffing voor bedrijfswoningen binnen de bestemming “Bedrijf – 4” is aangevuld met de voorwaarde dat bij bedrijfsverzamelgebouwen niet meer dan een bedrijfswoning is toegestaan.

Het gedeelte van Danenhoef ten oosten van de Galliersweg en Danenhoef-Oost kenmerken zich door combinaties tussen bedrijven en bedrijfswoningen. Bijna driekwart bestaat uit deze combinatie. Aan de combinatie tussen werken en wonen blijkt behoefte te bestaan. Om deze reden hebben de genoemde gedeelten van het bedrijventerrein Danenhoef de bestemming “Bedrijf – 4” gekregen. Binnen deze bestemming is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijfswoningen. Deze mogelijkheid wordt aangescherpt in die zin dat bij bedrijfsverzamelgebouwen slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Daarbij moet uiteraard worden voldaan aan de overige voorwaarden voor ontheffing. Binnen de andere bedrijfsbestemmingen is alleen een bedrijfswoning toegestaan voorzover er een aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Dit zijn bestaande bedrijfswoningen.

4 Binnen de bestemmingen “Wonen – Halfvrijstaand” en “Wonen – Vrijstaand” is de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen vergroot naar 5 meter.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geen omgevingsvergunning vereist voor bouwwerken niet hoger dan 5 meter. Op basis van de Osse standaard voor bestemmingsplannen bedraagt voor de goothoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter. In aansluiting op de Wabo wordt de maximaal toegestane bouwhoogte vergroot naar 5 meter. Ook de Osse standaard is op de regeling in de Wabo aangepast.

5 In de bestemmingsomschrijving van “Bedrijf – 2” zijn risicovolle inrichtingen verwijderd.

Binnen de gedeelten van Landweer met de bestemming “Bedrijf – 2” zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De regels zijn hierop aangepast.

6 Bij de diverse bestemmingen “Bedrijven” is overal een goot- en bouwhoogte opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan was soms alleen een bouwhoogte en soms zowel een goot- als bouwhoogte opgenomen. Om verwarring te voorkomen, is overal een goot- en bouwhoogte aangegeven.

7 In de bestemming “Bedrijf - 5” is de minimum bouwhoogte vervallen.

In het ontwerpbestemmingsplan was een minimum bouwhoogte van 4 m opgenomen voor bedrijfsgebouwen. Deze bepaling stamde uit het eerder gemaakte bestemmingsplan voor de werklocatie Kantsingel - Van Speijkstraat. Omdat voor de overige bestemmingen bedrijven geen minimum bouwhoogte wordt voorgeschreven is deze minimum bouwhoogte van 4 m in deze bestemming “Bedrijf - 5” geschrapt.

8 In de Milieuzoneringslijst (bijlage bij de regels) is de categorie cultuur, recreatie en sport geschrapt.

In de milieuzoneringslijst is de categorie inrichtingen op het gebied van cultuur, recreatie en bedrijven geschrapt. Deze behoren niet tot de bestemming bedrijven en hun vermelding in de milieuzoneringslijst is daarom niet nodig en zou verwarring kunnen wekken.

9 De begrenzing van de geluidszone is gecorrigeerd.

In het gebied van de geluidszone was ten onrechte het gebied van het geluidsgezoneerde bedrijventerrein zelf begrepen. De geluidszone geeft het gebied aan buiten dat bedrijventerrein en dat is gecorrigeerd.

10 Binnen de bestemming ‘Bedrijf-1’ is een regeling opgenomen voor de aanwezige zend- ontvangstinstallatie

Op de verbeelding is de aanwezige zend- ontvangstinstallatie opgenomen met een functieaanduiding. Deze zend- ontvangstinstallatie was nog niet in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

11 De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek’ kan vervallen.

Deze functieaanduiding komt voor in de bestemming ‘Bedrijf - 3’ en was ten onrechte in de regels bij ‘Bedrijf - 2’ vermeld. Ter plaatse van deze aanduiding in de bestemming Bedrijf - 3 zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. toegestaan en dat is in overeenstemming met de milieucategorie van dit specifieke bedrijf (SBI-code 255 B, milieucategorie 3.2). Deze functieaanduiding voor dit bedrijf is dus niet nodig en kan vervallen in de regels en op de verbeelding.

12 De naamgeving van de functieaanduiding voor de voormalige vuilstortplaats aan de westzijde van de N329 is eenduidig gemaakt.

Deze voormalige vuilstortplaats werd in de regels en op de verbeelding met verschillende functieaanduidingen weergegeven. De juiste functieaanduiding is ‘specifieke vorm van bedrijf - voormalige vuilstortplaats’.

13 De regel omtrent plaatsing van aan-, uit- en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevel van woningen in de bestemming Wonen - Halfvrijstaand en Wonen - Vrijstaand vervalt.

In de bestemmingen Wonen - Halfvrijstaand en Wonen - Vrijstaand stond de regel, dat aan-, uit- en bijgebouwen tenminste 3 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning moesten worden geplaatst. Omdat die plaatsing al geregeld wordt door de begrenzing tussen deze bestemmingen Wonen en de bestemming Tuin, is deze regel niet nodig. Bovendien zou deze regel tot misverstand kunnen leiden omdat de bestemming Tuin (waar geen aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden gebouwd) bijna overal tot 5 m achter de

voorgevel van de woning doorloopt. Dit versterkt de openheid en de geleding tussen de woning en de lagere uitbreiding daarvan.