Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023'

I. INLEIDING
Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE
Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 21 juni 2023 en op www.oss.nl.

Van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 5 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen op 30 augustus 2023. Dit hebben 4 indieners gedaan.

Op 4 juli 2023 heeft de gemeente Oss, in samenspraak met de initiatiefnemer, een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen.

III. ZIENSWIJZEN
Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- *Bouwvolumes en aanpak*

Indiener zienswijze vindt het fors ingrijpend om plannen van deze omvang te ontwikkelen, waarbij op circa 10 á 20 meter afstand de bestaande bedrijfsbebouwing wordt geconfronteerd met 26 meter hoogte met wonen. Er is weinig tot geen concrete visie met betrekking tot de direct belendende percelen. Wat hebben deze partijen voor ontwikkelingskansen? Wat zou daar mogen in herontwikkeling? Er is geen duidelijke communicatie met de directe omgeving die overwegend bestaat uit laagbouw (wonen/werken). Er zijn geen concrete nieuwe ontwerp bestemmingsplannen/visies voor de directe omgeving. Mogen deze partijen ook gaan hoog bouwen. Wat wordt hun parkeernorm? Wat zou er mogen met ontheffing in de bestaande gebouwen?

Bij de aftrap van deze grootschalige ontwikkeling in een veel groter gebied (Euterpepark) dient volgens indiener een uitgesproken en besproken visie te zijn over hoe om te gaan met huurders/eigenaren die wat willen in hun bestaande bebouwing, voor lange of korte termijn tot 5 Jaar. Indiener merkt in de actualiteit dat voor gebruik, waar vrijstelling van burgemeester en wethouders nodig is, het een en ander ambtelijk of bestuurlijk belemmerd wordt, met het motief van toekomstige herontwikkeling. Waar op de ene plek 32 meter hoog gebouwd kan worden, kan op de andere plek geen (tijdelijke) ontheffing verleend worden voor verhuur aan een branches die best tijdelijk zouden passen. De ervaring op dit moment is dat de gemeente, als panden leegkomen, in afwachting van ontwikkelingen de eigenaren/huurders on hold zet. Indiener vindt het een verkeerde keuze om uit te gaan van passieve gebiedsontwikkeling voor Euterpepark. Er ontstaat daardoor een merkwaardig gebied zonder samenhang. Indiener pleit voor een meer actieve ontwikkeling door de gemeente.

- *Financieel kader*

Eerst dient er meer concrete duidelijkheid en constructief beleid te komen met financiële dekking voor met name de kleinere partijen in het gebied, die willen vernieuwen of bestaande panden willen exploiteren. Zij zweven nu in het luchtledige. Zeker ten aanzien van de panden die leeg (komen) staan en/of gerenoveerd moeten worden.

- *Verkeers- en mobiliteitsbeleid*

Indiener stelt dat er al 20 jaar discussie is over de Osse verkeerssituatie. Aangevoerd wordt dat er maar 1 spoorweg onderdoorgang is en de behoefte aan meerdere onderwerp van gesprek is. Er gebeurt volgens indiener niets en er is volgens indiener geen financiële dekking. Daarnaast is er sprake van het verplaatsen van station Oss West. Er is geen noordelijke rondweg, deze is volgens indiener echter hard nodig. Zeker gezien de plannen voor 1.600 appartementen op Amsteleind en nog eens 1.700 in en rond het centrum.

Indiener is van mening dat er een onduidelijk parkeerbeleid is met betrekking tot het aantal parkeerplekken per woning.

In het licht van het bovenstaande acht indiener het onverantwoord om zonder concreet aanvullend verkeers- en mobiliteitsbeleid te starten en alvast 200 appartementen toe te voegen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de Toelichting van het bestemmingsplan een passage met betrekking tot het aspect ‘Landmark & hoogteaccent’ worden toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

Als gemeenteraad van Oss hebben we op 27 januari 2022 ingestemd met de Gebiedsvisie Euterpepark. Vanuit de openbare aankondiging dat het bedrijventerrein Euterpelaan gaat veranderen hebben we dit Raadsbesluit genomen om het verouderde en stenige

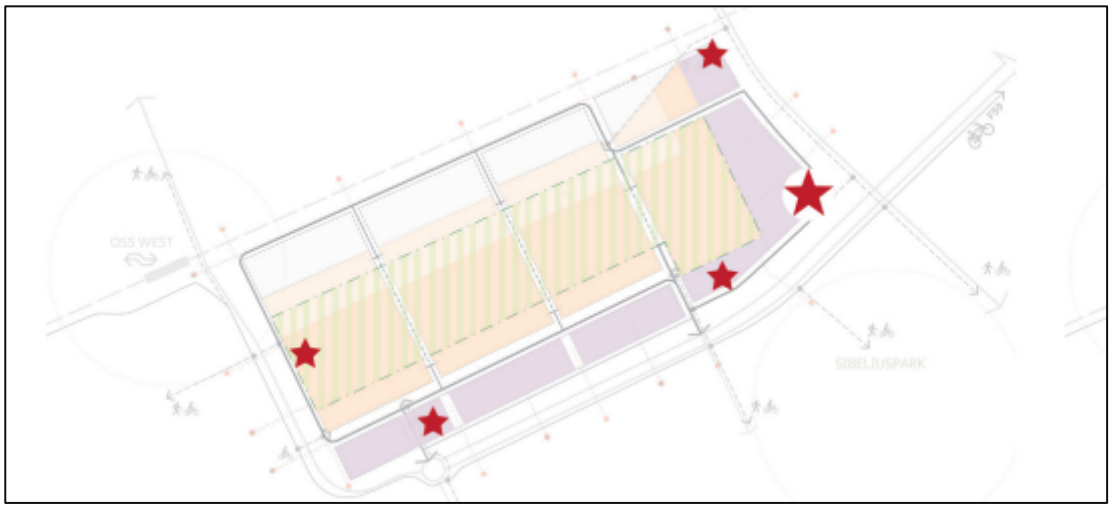
bedrijventerrein om te vormen tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig woon-werkgebied. Voorafgaand aan en ten behoeve van deze besluitvorming hebben we voor inwoners en ondernemers uit de omgeving een themabijeenkomst gehouden, waarin we om een ieders mening hebben gevraagd teneneinde deze mee te kunnen nemen in de gebiedsvisie. In deze voorfase van besluitvorming hebben we reeds aangegeven dat het plan voor de lab-school een stevige impuls vormt voor het in gang zetten van de verdere gebiedsontwikkeling en hebben we impliciet tevens een openbare oproep gedaan voor meer initiatieven die bijdragen aan de beoogde gebiedsontwikkeling in dit deel van Oss.

Als voorloper van het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023' hebben we in onze gebiedsvisie reeds aangegeven dat de vraag naar woningen in Nederland en ook in Oss groot is en dat we daarom een woningbouwprogramma hebben vastgesteld. Daarin geven we concreet aan dat we in Oss 8.000 woningen gaan bouwen in de komende 15 jaar. Bij Euterpepark gaan we uit van 1.200 tot 1.500 woningen, voor zowel één- als tweepersoonshuishoudens en voor een belangrijk deel (minimaal 30%) in de goedkope (sociale huur) sector. Naast het bieden van passende woningen voor een brede doelgroep willen we met Euterpepark, zoals ook beoogd met de vastgestelde gebiedsvisie en het Raadsbesluit, concreet ruimte bieden aan bedrijven, waarvoor de stap van 'starter aan huis' naar de eerste eigen bedrijfsruimte groot is. Euterpepark biedt bijvoorbeeld ruimte voor ZZP'ers en ambachtelijke (maak)bedrijven. Bedrijven die in de fase tussen 'starter aan huis' en de eerste eigen bedrijfsruimte zitten. Maar ook bedrijfsverzamelgebouwen met een kans om oude gebouwen te hergebruiken als broedplaats voor startups zijn mogelijk. Kort samengevat bieden we concrete mogelijkheden aan zowel bestaande als nieuwe bewoners en/of ondernemers binnen en buiten het huidige bedrijventerrein Euterpelaan e.o. om te komen met aanvragen voor wonen en/of werken. Eenieder heeft dus de mogelijkheid om zijn/haar/hun initiatief voor vestiging aan ons voor te leggen. In het geval dat een voorstel niet direct verenigbaar is met de actuele bestemming voor de betreffende locatie zullen we het voorstel (moeten) toetsen aan de criteria die de wet hieraan stelt.

Aan de realisatie van voornoemde ambities en doelstellingen binnen onze gemeente hechten we een groot en algemeen dienend maatschappelijk belang. Het realiseren van het niet alleen gewenste maar ook noodzakelijk geachte programma binnen het beschikbare gebied brengt op voorhand met zich mee dat bebouwing, hoger dan nu aanwezig, onvermijdelijk is. Aansluitend hierop hebben we in de gebiedsvisie, onder het aspect 'Landmark & hoogteaccent', aangegeven dat op prominente plekken binnen Euterpepark hoogteaccenten mogelijk en ook gewenst zijn. Dit om de gebieds- en stedenbouwkundige waarde van de betreffende plek te markeren. In onze gebiedsvisie zijn we in dit opzicht op basis van zorgvuldige overwegingen vanuit verschillende invalshoeken, zowel functionele als ruimtelijke, gekomen tot de nu voorliggende opbouw van massa en hoogte binnen Euterpepark. Dit met inbegrip van het positioneren van enkele hoogteaccenten op prominente plekken binnen Euterpepark, waartoe de gebiedsentree aan de Corellistraat behoort. De hoogteopbouw binnen Euterpepark volgt in basis de maat, schaal en korrel van de voorgestane karaktergebieden binnen dit park, maar zijn in onze gebiedsvisie enkele hoogteaccenten op specifiek genoemde plekken als uitzondering opgenomen. Deze uitzonderingen verbinden, zoals gemotiveerd in onze gebiedsvisie, de bebouwing op een kwalitatieve wijze met de openbare ruimte in dit gebied.

Concreet hebben we onder meer de gebiedsentree aan de Corellistraat, deel uitmakend van het plan Corellistraat 10, in onze gebiedsvisie benoemd als plek waar een hoogteaccent gewenst is. Onderstaande figuur 1 met de locaties van gewenste hoogteaccenten verwijst in dit kader naar onze gebiedsvisie.

Figuur 1: Hoogteaccenten gebiedsvisie Euterpepark.



Tot slot volgt uit (vaste) jurisprudentie in vergelijkbare casussen dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Verwezen kan worden naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) met als kenmerken ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020), ECLI:NL:RVS:2023:503 (8 februari 2023) en 202200430/1/R4 (15 februari 2023). Deze uitspraken betreffen ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied. De ABRvS stelt daarbij dat in een dergelijke omgeving het niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een nieuwe ontwikkeling en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Ook in voorliggende Osse situatie gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Dat weegt mee in onze belangenafweging.

Samenvatting ABRvS uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020)
Het plan voorziet in de bouw van een woontoren met maximaal 243 woningen. Appellanten vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat door onder meer een verlies van privacy en vrij uitzicht vanwege de woontoren met een bouwhoogte van 62 m. In haar oordeel stelt de ABRvS dat de bouwhoogte van 62 meter is niet in strijd is met de gemeentelijke Structuurvisie, waarin duidelijk is aangegeven binnen welke gebieden de hoogbouwaccenten gerealiseerd kunnen worden. De ABRvS ziet in deze case geen aanleiding voor het oordeel dat de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het gebouw in de omgeving past en voldoet aan de uitgangspunten van het beleid. De betreffende gemeente geeft ook in haar Structuurvisie aan dat de woontoren in kwestie een nieuw visueel oriëntatiepunt vormt.
In deze case vrezen appellanten inkijk van bewoners van de voorziene woontoren in hun woning en dakterras, waarbij de privacyschermen op het dak volgens hen niet opgewassen zijn tegen een gebouw met een hoogte van 62 m. De ABRvS stelt vast dat na realisatie van de woontoren het uitzicht van appellanten zal wijzigen. De ABRvS ziet echter geen aanleiding voor het oordeel dat de aantasting van de privacy en het uitzicht zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Daartoe is onder meer van belang dat de ontwikkeling is voorzien in een stedelijk gebied en geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie Euterpepark is een concreet ruimtelijk en functioneel kader ontstaan waarbinnen voor een brede doelgroep van woning- en/of werkruimtezoekenden mogelijkheden worden geboden om zich te vestigen op het beoogde Euterpepark. Het voorliggende plan voor Corellistraat 10, reeds benoemd in de gebiedsvisie, geeft invulling aan onze (brede) maatschappelijke doelstellingen, past binnen de gestelde kaders en staat een Goede Ruimtelijke Ordening niet in de weg.

Financieel kader
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waar wonen en werken mogelijk is. De gemeente Oss stelt zich hier in eerste instantie faciliterend in op. Als een eigenaar – al dan niet gezamenlijk met eigenaren van naastgelegen percelen – een verzoek tot herontwikkeling heeft, zal dit door de gemeente op ruimtelijke gronden worden beoordeeld. De rechten van de bestaande, omliggende bedrijven moeten hierbij worden gerespecteerd. De toekomstige functie zal dus in principe geen negatieve effecten voor de bestaande bedrijven hebben. Als eigenaren hun perceel willen herontwikkelen dan zijn ze van harte uitgenodigd om in contact te treden met de gemeente om de mogelijkheden te bespreken. Mochten er plannen voor vernieuwing van het vastgoed zijn, dan biedt het geldende bestemmingsplan hier voldoende mogelijkheden voor. De eigenaren hebben hun eigen regie over het vastgoed. Vooralsnog is er geen aanleiding om financiële middelen voor de zittende bedrijven te reserveren.

Parkeerbeleid
Ten aanzien van het parkeerbeleid in relatie tot het aantal parkeerplekken per woning heeft het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zoals te doen gebruikelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente, plaatsgevonden volgens de Parkeernota Oss. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen, maar ook de toedeling hiervan over de gebruikers van de planonderdelen en hun bezoekers, hebben we hierin vastgelegd.

Het plan ‘Corellistraat 10 Oss – 2023’ voldoet aan de parkeernormen uit deze Parkeernota, daterend uit 2017. Volledigheidshalve geldt dat in mei 2023 de nieuwe ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’ is vastgesteld. Hierin hebben we de parkeernormen voor nieuwbouw, met name in het stedelijk gebied langs het spoor, aangepast. Concreet hoeven ontwikkelaars volgens onze actuele parkeernormen bij nieuwbouw minder parkeerplekken voor auto’s te plannen. Met name in de stad en in de spoorzone, waar we de komende jaren veel nieuwbouw en ruimte voor groen willen, hoeven straks minder parkeerplekken op eigen terrein te worden aangelegd. De normen uit nieuwe parkeernota 2023, die de oude uit 2017 vervangt, gelden per direct en alleen voor nieuwe bouwprojecten.

Het voorgaande betekent dat het plan ‘Corellistraat 10 Oss – 2023’ in lijn is met ons gemeentelijk parkeerbeleid, zowel dat uit 2017 als het actuele uit 2023.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Deze zienswijze betreft niet zozeer het feit dat het genoemde gebied ontwikkeld gaat worden voor woningbouw, want daarvan ziet indiener het belang en de noodzaak zeker in, maar enkele aangedragen overwegingen in het ontwerpbestemmingsplan baart indiener zorgen met betrekking tot zijn bedrijfszekerheid in de toekomst op dit bedrijfsterrein. In het ontwerpbestemmingsplan worden in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden tot woningen per milieucategorie vermeld, afhankelijk van het omgevingstype. De minimale afstand tussen de te bouwen woningen en het dichtstbijzijnde bedrijf Dalco wordt niet gehaald (50 meter gezien de milieucategorie). Om dit te rechtvaardigen wordt de kortste afstand tussen Dalco en de nieuw te bouwen woningen (22 meter) vergeleken met de afstand tussen Dalco en de bedrijfswoning aan de Orlando di Lassostraat 10 (17 meter). Dit lijkt indiener niet gerechtvaardigd. Indiener ziet de noodzaak van het noemen van deze 17 meter tot de dichtstbijzijnde woning niet en geeft daarvoor 3 redenen:

- In de toelichting wordt in de geluidparagraaf aangetoond dat de te bouwen woningen geen geluidshinder zullen ondervinden (of dat er maatregelen getroffen worden om dit te bewerkstelligen).
- Op het moment dat Dalco weggaat zal er op het terrein van Dalco zeker geen vergelijkbaar bedrijf komen (het terrein is al aangekocht om er woningbouw op te realiseren).
- Het aangehaalde artikel van de Raad van State heeft niets te maken met deze lokale situatie, maar doet dat wel vermoeden. Iedere situatie is anders en wordt ook anders beoordeeld.

Indiener is van mening dat de '17 meter-uitzondering' in de toekomst wederom gebruikt kan worden en dan de bedrijfsvoering van indiener kan hinderen. Als op het Dalco terrein ook woningen gebouwd gaan worden, dient volgens indiener ook daar de richtafstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf (50 meter tot bedrijf indiener met milieucategorie 3.2) te worden om onder ander geluidshinder voor de te bouwen woningen te voorkomen. Indiener ziet dan ook graag dat de suggestie die nu gewekt wordt dat 17 meter afstand tussen bedrijven en woningen de norm wordt, in plaats van 50 meter, opgeheven wordt.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Toelichting van de gemeenteraad
In onze besluitvorming gaan we in eerste instantie en als te doen gebruikelijk in dit soort vraagstukken, uit van de algemeen gehanteerde VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden opgenomen, onder meer om ervoor te zorgen dat een woning niet te dicht naast bedrijf wordt gebouwd en andersom. Om te bepalen of er genoeg afstand is kijken we in eerste instantie naar de planologische situatie, dus wat er volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Wanneer bij geplande woningbouw niet aan de richtafstanden wordt voldaan, betekent dit niet per definitie dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen onaanvaardbaar zal zijn. Dit volgt uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS), waarin de ABRvS heeft uitgesproken dat de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wel dienen we dan als bevoegd gezag de invloed van bedrijvigheid op de voorziene woningen nader te onderzoeken.
Aansluitend geldt dat de maximale gebruiksmogelijkheden van een bedrijfsperceel bepaald c.q. beperkt worden door de nabij gelegen bestaande woningen, omdat daarvoor de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht moeten worden genomen. Dit laatste wordt onder meer bevestigd door uitspraken van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1265 d.d. 17-04-2019 en ECLI:NL:RVS:2023:2117 d.d. 31-05-2023). Deze uitspraken tonen aan dat een bedrijf ten opzichte van de bestaande en dichterbij het bedrijfsperceel gelegen woningen moet voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, waardoor de gebruiksmogelijkheden van dat bedrijfsperceel verhoudingsgewijs (ten opzichte van de richtafstanden) beperkt kunnen zijn. Volledigheidshalve geldt, zoals reeds meegenomen in het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023', dat de ABRvS in een

uitspraak (ECLI:NL:RVS:2014:3065 d.d. 20-08-2014) heeft aangegeven dat slechts een woning die bij een inrichting hoort geen gevoelig gebouw is waarvoor de grenswaarden van het Activiteitenbesluit gelden. Voor een bedrijfswoning die niet tot de desbetreffende inrichting behoort, gelden aldus dezelfde normen als voor een woning die is bestemd als burgerwoning. Binnen het zoneringsvraagstuk hanteren we dit onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Tegen deze achtergrond kunnen we vaststellen dat van de VNG-richtafstanden – mits voorzien van concreet onderzoek – gemotiveerd kan worden afgeweken. Ten aanzien van uitspraken van de ABRvS geldt dat iedere situatie in beginsel anders is, maar in basis zijn de aangehaalde uitspraken van de ABRvS hier van toepassing.
Concreet betekent dit dat de (bedrijfs)woning aan de Orlando de Lassostraat in dit vraagstuk maatgevend is, waardoor de eventuele uitbreiding van de hier gevestigde inrichting reeds bepaald c.q. beperkt is door de normering volgens het Activiteitenbesluit en de hierop afgestemde, reeds aanwezige vergunning van Dalco. De eveneens reeds aanwezige bedrijfswoning is zodoende (mede) sturend aan het zoneringsvraagstuk voor de nieuwbouwwoningen binnen het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023'.

Het gegeven dat de VNG-systematiek in voorliggende situatie een richtafstand voorschrijft van 50 meter (het aspect geluid is hierin bepalend) en de voorgenomen woningen binnen deze richtafstand komen, maakt dat moet worden aangetoond dat ter plaatse van deze woningbouw voldaan kan worden aan de normering volgens het Activiteitenbesluit. Dat de voorgenomen woningbouw op een afstand van 22 meter en 26 meter afstand komen vormt in beginsel geen precedent, omdat in ieder vraagstuk deze toetsing aan het Activiteitenbesluit concreet dient plaats te vinden. In voorliggende situatie heeft het concreet hiertoe uitgevoerde akoestisch onderzoek aangetoond dat de beoogde woningbouw binnen het plan Corellistraat 10 mogelijk is.

In onze overwegingen zijn we, zoals te doen gebruikelijk in dit soort situaties, uitgegaan van de vergunde situatie van Dalco. Als Dalco blijft zal dit bedrijf ook in de toekomst aan de reeds vergunde situatie moeten voldoen, waarbij al is aangetoond dat de geplande nieuwbouw met inbegrip van eventuele aanvullende (bouwtechnische) maatregelen inpasbaar is.

Resumerend blijft naar ons oordeel sprake van een goed woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied Corellistraat 10 en is hier onverminderd sprake van een goede Ruimtelijke Ordening.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze
Indieners zienswijze hebben moeite met het stedenbouwkundig plan met betrekking tot de bouwhoogte van het plan en verwachten parkeeroverlast te krijgen van het plan.

Stedenbouwkundig ontwerp (bouwhoogte)
Indieners wonen recht tegenover het plan aan de Gerbrandylaan en aan de Willaertstraat, welke grenst aan het plangebied. Indieners geven aan dat in het huidige bestemmingsplan de bouwhoogte voor het pand recht tegenover hun woningen aan de Gerbrandylaan 12,5 meter bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023' is deze bouwhoogte verhoogd naar 32 meter. Indieners vinden 32 meter veel te hoog en stellen de vraag waarom het hoogste accent ('de toren van 32 meter') precies voor de woningen aan de Gerbrandylaan ligt. Zij stellen voor om de hoogte van het plan te verschuiven naar de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en/of Euterpelaan. Vanuit hun woningen kijken de indieners recht op 'de toren'. Hier hebben de indieners heel veel moeite mee.
Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan geven indieners aan dat zij een grote en met name hoge (bouwhoogte) ontwikkeling niet passend vinden in een woonwijk, ook al is het stedelijk gebied. Zij vinden dit een ontwikkeling die plaats moet vinden in het centrum van de stad. Een gigantische ontwikkeling in de 'achtertuin' achten indieners niet passend, omdat het zo'n groot verschil is met de bestaande woningen.

Parkeergelegenheid
Indieners vragen zich af of de beoogde parkeergarage alleen is bedoeld voor de bewoners of dat deze garage ook gebruikt mag worden door bezoekers van bijvoorbeeld de horeca en de zorgfunctie. Als de parkeergarage alleen is bedoeld voor bewoners dan verwachten zij veel parkeeroverlast te krijgen. Zij verwachten dat de huidige parkeeroverlast vanuit het station alleen maar gaat toenemen door dit plan.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de Toelichting van het bestemmingsplan een passage met betrekking tot het aspect 'Landmark & hoogteaccent' worden toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad
Als gemeenteraad van Oss hebben we op 27 januari 2022 ingestemd met de Gebiedsvisie Euterpepark. Vanuit de openbare aankondiging dat het bedrijventerrein Euterpelaan gaat veranderen hebben we dit Raadsbesluit genomen om het verouderde en stenige bedrijventerrein om te vormen tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig woon-werkgebied. Voorafgaand aan en ten behoeve van deze besluitvorming hebben we voor inwoners en ondernemers uit de omgeving themabijeenkomsten gehouden, waarin we om een ieders mening hebben gevraagd teneneinde deze mee te kunnen nemen in de gebiedsvisie. In deze voorfase van besluitvorming hebben we reeds aangegeven dat het plan voor de lab-school een stevige impuls vormt voor het in gang zetten van de verdere gebiedsontwikkeling en hebben we impliciet tevens een openbare oproep gedaan voor meer initiatieven die bijdragen aan de beoogde gebiedsontwikkeling in dit deel van Oss.

Als voorloper van het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023' hebben we in onze gebiedsvisie reeds aangegeven dat de vraag naar woningen in Nederland en ook in Oss groot is en dat we daarom een woningbouwprogramma hebben vastgesteld. Daarin geven we concreet aan dat we in Oss 8.000 woningen gaan bouwen in de komende 15 jaar. Bij Euterpepark gaan we uit van 1.200 tot 1.500 woningen. Naast het bieden van passende woningen voor een brede doelgroep willen we met Euterpepark, zoals ook beoogd met de vastgestelde gebiedsvisie en het Raadsbesluit, concreet ruimte bieden aan bedrijven, waarvoor de stap van 'starter aan huis' naar de eerste eigen bedrijfsruimte groot is.
Aan de realisatie van voornoemde ambities en doelstellingen binnen onze gemeente hechten we een groot en algemeen dienend maatschappelijk belang. Het realiseren van het niet alleen gewenste maar ook noodzakelijk geachte programma binnen het beschikbare gebied brengt op voorhand met zich mee dat bebouwing, hoger dan nu aanwezig, onvermijdelijk is. Aansluitend hierop hebben we in de gebiedsvisie, onder het

aspect ‘Landmark & hoogteaccent’, aangegeven dat op prominente plekken binnen Euterpepark hoogteaccenten mogelijk en ook gewenst zijn. Dit om de gebieds- en stedenbouwkundige waarde van de betreffende plek te markeren. Concreet hebben we onder meer de gebiedsentree aan de Corellistraat, deel uitmakend van het plan Corellistraat 10, in onze gebiedsvisie benoemd als plek waar een hoogteaccent gewenst is. Figuur 1, opgenomen in onze toelichting op zienswijze #1, toont de locaties van gewenste hoogteaccenten uit onze gebiedsvisie.

Tot slot volgt uit (vaste) jurisprudentie in vergelijkbare casussen dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Verwezen kan worden naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) met als kenmerken ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020), ECLI:NL:RVS:2023:503 (8 februari 2023) en 202200430/1/R4 (15 februari 2023). Deze uitspraken betreffen ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied. De ABRvS stelt daarbij dat in een dergelijke omgeving het niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een nieuwe ontwikkeling en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Ook in voorliggende Osse situatie gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Dat weegt mee in onze belangenafweging.

Samenvatting ABRvS uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020)

Het plan voorziet in de bouw van een woontoren met maximaal 243 woningen. Appellanten vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat door onder meer een verlies van privacy en vrij uitzicht vanwege de woontoren met een bouwhoogte van 62 m. In haar oordeel stelt de ABRvS dat de bouwhoogte van 62 meter is niet in strijd is met de gemeentelijke Structuurvisie, waarin duidelijk is aangegeven binnen welke gebieden de hoogbouwaccenten gerealiseerd kunnen worden. De ABRvS ziet in deze case geen aanleiding voor het oordeel dat de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het gebouw in de omgeving past en voldoet aan de uitgangspunten van het beleid. De betreffende gemeente geeft ook in haar Structuurvisie aan dat de woontoren in kwestie een nieuw visueel oriëntatiepunt vormt.
In deze case vrezen appellanten inkijk van bewoners van de voorziene woontoren in hun woning en dakterras, waarbij de privacyschermen op het dak volgens hen niet opgewassen zijn tegen een gebouw met een hoogte van 62 m. De ABRvS stelt vast dat na realisatie van de woontoren het uitzicht van appellanten zal wijzigen. De ABRvS ziet echter geen aanleiding voor het oordeel dat de aantasting van de privacy en het uitzicht zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Daartoe is onder meer van belang dat de ontwikkeling is voorzien in een stedelijk gebied en geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie Euterpepark is een concreet ruimtelijk en functioneel kader ontstaan waarbinnen voor een brede doelgroep van woning- en/of werkruimtezoekenden mogelijkheden worden geboden om zich te vestigen op het beoogde Euterpepark. Het voorliggende plan voor Corellistraat 10, reeds benoemd in de gebiedsvisie, geeft invulling aan onze (brede) maatschappelijke doelstellingen, past binnen de gestelde kaders en staat een Goede Ruimtelijke Ordening niet in de weg.

Ten aanzien van het parkeerbeleid in relatie tot het aantal parkeerplekken per woning heeft het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zoals te doen gebruikelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente, plaatsgevonden volgens de Parkeernota Oss. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen, maar ook de toedeling hiervan over de gebruikers van de planonderdelen en hun bezoekers, hebben we hierin vastgelegd. De parkeerbalans in het bestemmingsplan ‘Corellistraat 10 Oss – 2023’ voldoet aan ons gemeentelijk parkeerbeleid. Zoals in onze toelichting bij zienswijze 1 aangegeven, geldt dit ook voor onze nieuwe ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze
Indiener zienswijze geeft aan dat uit het bij het ontwerp bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss - 2023' horende toelichting blijkt dat gebouw A uit 10 bouwlagen bestaat met een totale hoogte van 31,4 meter. Dit strookt volgens indiener niet met de in het gebiedsconcept Euterpepark opgenomen karaktergebieden. Indiener stelt dat in de toelichting getoond wordt dat er maximaal 4 tot 6 lagen zijn voorzien met een eventueel accent tot 8 bouwlagen. Voorts is bij indiener het beeld ontstaan dat de vervuiling van het uitzicht en inkijk van de tuinen van de inwoners van de Marchantstraat door de ontwikkelaar als verwaarloosbaar wordt geacht doordat de bestaande bomen een afschermende werking hebben. Indiener geeft aan dat de bestaande bomen aan de Braakstraat een hoogte hebben van tussen de 12 en 18 meter en dat de tuin van indiener hemelsbreed op circa 130 meter ligt van het voorziene 31,40 meter hoge gebouw A. Volgens indiener hebben de bestaande bomen aan de Braakstraat bij slechts 6 bouwlagen een afschermende werking tegen vervuiling van het uitzicht en inkijk van de tuinen in de Marchantstraat bieden. Gezien de bij het ontwerp bestemmingsplan horende toelichting en de hierin opgenomen figuren, het niet werken van de bomen als afscherming voor vervuiling van het uitzicht en de inkijk van de woningen aan de Marchantstraat acht indiener het toestaan van een maximale bouwhoogte van 31,4 meter niet acceptabel en worden indiener en andere omwonenden onevenredig benadeeld. Het toestaan van een maximale bouwhoogte van 18 meter acht indiener, gezien de schermwerking van de bestaande bomen aan de Braakstraat, billijk. Indiener verzoekt de gemeente om de bouwhoogte van het bouwvlak in het algemeen en voor de bouwhoogte van gebouw A af te grenzen op maximaal 18 meter.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de Toelichting van het bestemmingsplan een passage met betrekking tot het aspect ‘Landmark & hoogteaccent’ worden toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad
Als gemeenteraad van Oss hebben we op 27 januari 2022 ingestemd met de Gebiedsvisie Euterpepark. Vanuit de openbare aankondiging dat het bedrijventerrein Euterpelaan gaat veranderen hebben we dit Raadsbesluit genomen om het verouderde en stenige bedrijventerrein om te vormen tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig woon-werkgebied. Voorafgaand aan en ten behoeve van deze besluitvorming hebben we voor inwoners en ondernemers uit de omgeving themabijeenkomsten gehouden, waarin we om een ieders mening hebben gevraagd teneneinde deze mee te kunnen nemen in de gebiedsvisie. In deze voorfase van besluitvorming hebben we reeds aangegeven dat het plan voor de lab-school een stevige impuls vormt voor het in gang zetten van de verdere gebiedsontwikkeling en hebben we impliciet tevens een openbare oproep gedaan voor meer initiatieven die bijdragen aan de beoogde gebiedsontwikkeling in dit deel van Oss.

Als voorloper van het bestemmingsplan ‘Corellistraat 10 Oss – 2023’ hebben we in onze gebiedsvisie reeds aangegeven dat de vraag naar woningen in Nederland en ook in Oss groot is en dat we daarom een woningbouwprogramma hebben vastgesteld. Daarin geven we concreet aan dat we in Oss 8.000 woningen gaan bouwen in de komende 15 jaar. Bij Euterpepark gaan we uit van 1.200 tot 1.500 woningen. Naast het bieden van passende woningen voor een brede doelgroep willen we met Euterpepark, zoals ook beoogd met de vastgestelde gebiedsvisie en het Raadsbesluit, concreet ruimte bieden aan bedrijven, waarvoor de stap van ‘starter aan huis’ naar de eerste eigen bedrijfsruimte groot is.
Aan de realisatie van voornoemde ambities en doelstellingen binnen onze gemeente hechten we een groot en algemeen dienend maatschappelijk belang. Het realiseren van het niet alleen gewenste maar ook noodzakelijk geachte programma binnen het beschikbare gebied brengt op voorhand met zich mee dat bebouwing, hoger dan nu aanwezig, onvermijdelijk is. Aansluitend hierop hebben we in de gebiedsvisie, onder het aspect ‘Landmark & hoogteaccent’, aangegeven dat op prominente plekken binnen Euterpepark hoogteaccenten mogelijk en ook gewenst zijn. Dit om de gebieds- en stedenbouwkundige waarde van de betreffende plek te markeren. Concreet hebben we

onder meer de gebiedsentree aan de Corellistraat, deel uitmakend van het plan Corellistraat 10, in onze gebiedsvisie benoemd als plek waar een hoogteaccent gewenst is. Figuur 1, opgenomen in onze toelichting op zienswijze #1, toont de locaties van gewenste hoogteaccenten uit onze gebiedsvisie.

Ten aanzien van de door indiener aangehaalde bomen ontvingen we van de initiatiefnemer aanvullende informatie, waarin hij aangeeft dat de bomen aan de Braakstraat/Corellistraat 4 rijen bomen betreft. Hiervan is volgens initiatiefnemer de eerste rij aan de Braakstraat gelegen op 56 meter van het hoogteaccent. Deze rij bomen is gemiddeld 15 á 16 meter hoog volgens AHN-kaarten. Volgens initiatiefnemer betekent dit dat het hoogteaccent pas zichtbaar wordt boven de bomen ter op circa 115 meter afstand. Op de door indiener genoemde afstand van 130 meter zal daardoor maximaal 'slechts' de bovenste bouwlaag zichtbaar zijn.

Tot slot volgt uit (vaste) jurisprudentie in vergelijkbare casussen dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Verwezen kan worden naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) met als kenmerken ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020), ECLI:NL:RVS:2023:503 (8 februari 2023) en 202200430/1/R4 (15 februari 2023). Deze uitspraken betreffen ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied. De ABRvS stelt daarbij dat in een dergelijke omgeving het niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een nieuwe ontwikkeling en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Ook in voorliggende Osse situatie gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Dat weegt mee in onze belangenafweging.

Samenvatting ABRvS uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1525 (1 juli 2020)

Het plan voorziet in de bouw van een woontoren met maximaal 243 woningen. Appellanten vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat door onder meer een verlies van privacy en vrij uitzicht vanwege de woontoren met een bouwhoogte van 62 m. In haar oordeel stelt de ABRvS dat de bouwhoogte van 62 meter is niet in strijd is met de gemeentelijke Structuurvisie, waarin duidelijk is aangegeven binnen welke gebieden de hoogbouwaccenten gerealiseerd kunnen worden. De ABRvS ziet in deze case geen aanleiding voor het oordeel dat de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het gebouw in de omgeving past en voldoet aan de uitgangspunten van het beleid. De betreffende gemeente geeft ook in haar Structuurvisie aan dat de woontoren in kwestie een nieuw visueel oriëntatiepunt vormt.
In deze case vrezen appellanten inkijk van bewoners van de voorziene woontoren in hun woning en dakterras, waarbij de privacyschermen op het dak volgens hen niet opgewassen zijn tegen een gebouw met een hoogte van 62 m. De ABRvS stelt vast dat na realisatie van de woontoren het uitzicht van appellanten zal wijzigen. De ABRvS ziet echter geen aanleiding voor het oordeel dat de aantasting van de privacy en het uitzicht zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Daartoe is onder meer van belang dat de ontwikkeling is voorzien in een stedelijk gebied en geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie Euterpepark is een concreet ruimtelijk en functioneel kader ontstaan waarbinnen voor een brede doelgroep van woning- en/of werkruimtezoekenden mogelijkheden worden geboden om zich te vestigen op het beoogde Euterpepark. Het voorliggende plan voor Corellistraat 10, reeds benoemd in de gebiedsvisie, geeft invulling aan onze (brede) maatschappelijke doelstellingen, past binnen de gestelde kaders en staat een Goede Ruimtelijke Ordening niet in de weg.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze
Indiener onderschrijft de uitgangspunten uit onderhavig ontwerpbestemmingsplan om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd gebied met wonen en werken. Indiener is zelf eigenaar van het perceel van Dalco wil deze locatie ook transformeren naar een gemengd gebied met wonen en werken.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering
Indiener geeft aan dat op de Dalco-locatie volgens het geldende bestemmingsplan bedrijvigheid is toegestaan t/m milieucategorie 3.2. Daar hoort volgens de VNG-brochure een afstand bij van 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in gemengd gebied. In dit geval is (nog) sprake van een gemengd gebied. Uit de toelichting blijkt tevens dat de afstand tussen blok B en D van het plan tot de perceelgrens van de Dalcolocatie circa 26, resp. 24 meter bedraagt. Dat is dus ruim minder dan de aanbevolen afstand volgens de VNG-brochure. Omdat er aan de oostkant van de Dalco-locatie in de bestaande situatie woningen aanwezig zijn, zijn die volgens de toelichting maatgevend voor de exploitatiemogelijkheden van Dalco. Aangezien die afstand korter is dan die waarop de geplande nieuwbouw in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien, zou Dalco (of diens opvolger) niet beperkt worden in zijn exploitatiemogelijkheden. De vraag van indiener is of dat klopt. Dat hangt immers af van de locatie van de geluidsbron. Als die meer aan de westkant van de Dalco-locatie is gelegen, is niet uit te sluiten dat ter plaatse van de geplande woningnieuwbouw niet wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit en de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf (of diens opvolger) aldus toch worden beperkt. De conclusie in de toelichting dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is gezien het bovenstaande volgens indiener te kort door de bocht.

Industrielawaai
Voor wat betreft het onderdeel 'industrielawaai' is volgens indiener onvoldoende rekening gehouden met het mogelijk voortzetten van de bedrijfsbestemming. Uit geluidsonderzoek van de huidige bedrijfssituatie blijkt dat de geluidbelasting door de maximale geluidniveaus LAmax op de geplande nieuwbouw van blok B en C maximaal 7, resp. 3 dB(A) hoger zal zijn dan maximaal toelaatbaar volgens het Activiteitenbesluit. Omdat het een tijdelijke situatie betreft (totdat Dalco is verhuisd) en niet zeker is dat een eventueel opvolgend bedrijf ook de laad-en loskuil zal gebruiken in de avond, wordt als mogelijke praktische oplossing gezien het toepassen van een 7 dB(A) betere geluidwering van de gevel. Behalve dat hiermee ook een voorschot wordt genomen op het vertrek van Dalco, is deze praktische oplossing (een betere geluidwering) niet geborgd in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Toekomst Dalco locatie
In de situatie dat de transformatie van de Dalco locatie onverhoopt niet door zou gaan moet de bedrijvigheid ongehinderd voortgezet kunnen worden. Dat lijkt in het bestemmingsplan volgens indiener onvoldoende geborgd te zijn.

Besluit
Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan
In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, waarmee een afdoende geluidwering binnen de nieuwe woningen wordt geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting zal met name gericht zijn op de eventuele situatie dat het bedrijf Dalco haar bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie voortzet onder de voorwaarde dat onverkort voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit en huidige maatwerkvoorschriften.

Toelichting van de gemeenteraad
In onze besluitvorming gaan we uit van de algemeen gehanteerde VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden opgenomen, onder meer om ervoor te zorgen dat een woning niet te dicht naast bedrijf wordt gebouwd en andersom. Om te bepalen of er genoeg afstand kijken we in eerste instantie naar de planologische situatie, dus wat er volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Wanneer bij geplande woningbouw niet aan de richtafstanden wordt voldaan, betekent dit echter niet per

definitie dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen onaanvaardbaar zal zijn. Dit volgt uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS), waarin de ABRvS heeft uitgesproken dat de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wel dienen we dan als bevoegd gezag de invloed van bedrijvigheid op de voorziene woningen nader te onderzoeken.

Aansluitend geldt dat de maximale gebruiksmogelijkheden van een bedrijfsperceel bepaald c.q. beperkt worden door de nabij gelegen bestaande woningen, omdat daarvoor de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht moeten worden genomen. Dit laatste wordt onder meer bevestigd door uitspraken van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1265 d.d. 17-04-2019 en ECLI:NL:RVS:2023:2117 d.d. 31-05-2023). Deze uitspraken tonen aan dat een bedrijf ten opzichte van de bestaande en dichterbij het bedrijfsperceel gelegen woningen moet voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, waardoor de gebruiksmogelijkheden van dat bedrijfsperceel verhoudingsgewijs (ten opzichte van de richtafstanden) beperkt kunnen zijn. Volledigheidshalve geldt, zoals reeds meegenomen in het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023', dat de ABRvS in een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2014:3065 d.d. 20-08-2014) heeft aangegeven dat slechts een woning die bij een inrichting hoort geen gevoelig gebouw is waarvoor de grenswaarden van het Activiteitenbesluit gelden. Voor een bedrijfswoning die niet tot de desbetreffende inrichting behoort, gelden aldus dezelfde normen als voor een woning die is bestemd als burgerwoning. Binnen het zoneringsvraagstuk hanteren we dus dit onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Tegen deze achtergrond kunnen we vaststellen dat van de VNG-richtafstanden - voorzien van concreet onderzoek – gemotiveerd kan worden afgeweken. Ten aanzien van uitspraken van de ABRvS geldt dat iedere situatie in beginsel anders is, maar in basis zijn de aangehaalde uitspraken van de ABRvS hier van toepassing.
Concreet betekent dit dat de (bedrijfs)woning aan de Orlando de Lassostraat in dit vraagstuk maatgevend is, waardoor de eventuele uitbreiding van de hier gevestigde inrichting reeds bepaald c.q. beperkt door de normering volgens het Activiteitenbesluit. De eveneens reeds aanwezige bedrijfswoning is zodoende (mede) sturend aan het zoneringsvraagstuk voor de nieuwbouwwoningen binnen het bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2023'.

Het gegeven dat de VNG-systematiek in voorliggende situatie een richtafstand voorschrijft van 50 meter (het aspect geluid is hierin bepalend) en de voorgenomen woningen binnen deze richtafstand komen, maakt dat moet worden aangetoond dat ter plaatse van deze woningbouw voldaan kan worden aan de normering volgens het Activiteitenbesluit. Dat de voorgenomen woningbouw op een afstand van 22 meter en 26 meter afstand komen vormt in beginsel geen precedent, omdat in iedere situatie deze toetsing aan het Activiteitenbesluit concreet dient plaats te vinden. In voorliggende situatie heeft het concreet hiertoe uitgevoerde akoestisch onderzoek aangetoond dat de beoogde woningbouw binnen het plan Corellistraat 10 mogelijk is

In onze overwegingen zijn we, zoals te doen gebruikelijk in dit soort situaties, uitgegaan van de vergunde situatie van Dalco. Als Dalco blijft zal dit bedrijf ook in de toekomst aan deze vergunde situatie moeten voldoen, waarbij al is aangetoond dat de geplande nieuwbouw met inbegrip van eventuele aanvullende (bouwtechnische) maatregelen inpasbaar is. Aanvullend geldt dat Dalco in de eventuele situatie waarin een geluidbron wordt verplaatst, onverkort moet blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Resumerend blijft naar ons oordeel sprake van een goed woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied Corellistraat 10 en is hier onverminderd sprake van een Goede Ruimtelijke Ordening

Ten aanzien van Dalco zijn de voorliggende situaties helder: óf Dalco blijft en dan geldt dat Dalco met de reeds voorgeschreven maatwerkvoorschriften aan de huidige vergunning kan voldoen, óf er komt een nieuw bedrijf binnen het huidige perceel van Dalco. Voor laatstgenoemde situatie geldt dat de nieuwbouw aan de westkant van het (dan voormalige Dalco-)perceel op dat moment bestaande woningen zijn en het nieuwe bedrijf dan aan de reguliere vergunningsvoorschriften moet voldoen. Wanneer een nieuw bedrijf zich als categorie 3.2 bedrijf vestigt op het voormalig perceel van Dalco zullen de bestaande

vergunningsvoorschriften van Dalco op de dichtstbijzijnde woningen gerespecteerd moeten worden. Vanuit expert judgement is daarbij de inschatting gegeven de geluidbronnen in de laad- en loskuil aan de westkant van het Dalco-perceel niet ongunstiger gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van de woningen binnen de planlocatie Corellistraat 10.
Als gevolg van de maatwerkvoorschriften voor de extra geluidwering van de gevels van de nieuwbouwwoningen binnen het plan Corellistraat 10 is een dusdanige extra geluidbuffer gerealiseerd dat het niet te verwachten is dat voor een opvolgend bedrijf van Dalco deze woningen een maatgevende positie zullen innemen ten opzichte van de nu reeds aanwezige woningen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.