Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

GEMEENTE OSS
Codenr.:
Corr.nr.:
Datum 20 FEB 2015
Verblijfpl.
Bestuurder RG
Kopie 3 S 1 2 3 4 5

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
18 februari 2015	201401664/1/R3	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Oss Bp 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'	D.J.J.M. Wolfs 070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd. Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

2687839(CAO)

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Raad
van State

201401664/1/R3.
Datum uitspraak: 18 februari 2015

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, deels tussenuitspraak (als bedoeld in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)), in het geding tussen:

1. C.M.M. van Ballegooij, wonend te Oss,
2. D. Verhoeven, wonend te Oss,
3. de stichting Stichting Educatie Regenboog (hierna: de Stichting), gevestigd te Oss,
4. M.A.M. Pouwels, wonend te Oss,
5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van de Goor Beheer B.V. en H.M.W. van de Goor (hierna tezamen en in enkelvoud: Van de Goor), gevestigd onderscheidenlijk wonend te Oss,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Oss,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Ballegooij, Verhoeven, de Stichting, Pouwels en Van de Goor beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Pouwels en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 december 2014, waar Van Ballegooij, bijgestaan door mr. C.J. Driessen, advocaat te Beers, Verhoeven, de Stichting, vertegenwoordigd door mr. E. Yilmaz, Pouwels, bijgestaan door mr. H.G.M. van der Westen, advocaat te Eindhoven, H.M.W. van de Goor, bijgestaan door N. van de Goor MSc, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E Steemers en ing. P.J.A. van der Zwet, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Van Ballegooij

2. Van Ballegooij betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2" voor het perceel Orlando di Lassostraat 9 ten onrechte heeft vastgesteld, voor zover een bedrijf in milieucategorie 3.2 en het gebruik van het pand voor wonen door maximaal 10 bewoners zonder familieverband niet zijn toegestaan. Daartoe voert hij aan dat deze door hem gewenste gebruiksmogelijkheden zijn verkoopmogelijkheden van het pand vergroten en geen negatieve gevolgen hebben voor de omgeving, waarnaar de raad ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het onwenselijk is om voor het perceel een milieucategorie 3.2 bij recht toe te staan. Voorts is een woonbestemming vanwege de ligging van dit perceel op het bedrijventerrein en direct naast een bedrijf in milieucategorie 3.2 ongewenst.

2.2. Het perceel Orlando di Lassostraat 9 heeft de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "bedrijfswoning".

Ingevolge artikel 1, lid 1.15, van de planregels wordt in de planregels verstaan onder bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is; onder huishouden wordt in dit verband alleen begrepen de leefvorm of samenlevingsvorm van deze persoon als alleenstaande of als zijn gezin.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden, voor zover hier van belang, bestemd voor:
- bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de milieuzoneringslijst op het gehele bouwperceel met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten;
- een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Ingevolge lid 4.3, onder a, kan het college van burgemeester en wethouders - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Ingevolge het bepaalde onder b kan het college van burgemeester en wethouders - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Ingevolge artikel 14, lid 14.2, onder a, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, worden voortgezet.

Ingevolge het bepaalde onder d is het eerste lid niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Ingevolge lid 14.3 wordt onder bestaand gebruik als bedoeld in lid 14.2 wat betreft het met dit plan strijdige gebruik van de percelen als genoemd in Bijlage 3 bij deze regels ('Situaties persoonsgebonden overgangsrecht') uitsluitend verstaan het gebruik door degenen die zijn vermeld in genoemde bijlage. Voortgezet gebruik door een rechtsopvolger, door rechtsopvolgers of overige derden wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

In Bijlage 3 bij de planregels is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van het pand op het perceel Orlando di Lassostraat 9 als burgerwoning door C.M.M. van Ballegooij. Tevens geldt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het 'huishouden' van voormeld persoon waarbij onder 'huishouden' wordt verstaan de definitie zoals deze is opgenomen in de begripsomschrijving voor een bedrijfswoning.

2.3. Niet in geschil is dat op het perceel Orlando di Lassostraat 9 ten tijde van de vaststelling van het plan geen bedrijf in milieucategorie 3.2 werd geëxploiteerd. Vanwege de binnenstedelijke ligging van het bedrijventerrein is dit terrein volgens de raad geschikt voor kleinschalige en consumentgerichte bedrijvigheid, zodat bedrijven met een hogere milieucategorie dan 3.1 alleen bij recht zijn toegestaan indien het een bestaande legale situatie betreft. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. In het aangevoerde wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat de raad met het oog op de belangen van Van Ballegooij bij de verkoop van zijn pand van dit standpunt had moeten afwijken. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat in het plan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen tot het toestaan van bedrijven uit ten hoogste een categorie hoger. Daar kan gebruik van worden gemaakt indien concrete plannen tot vestiging van een bedrijf in milieucategorie 3.2 worden ingediend. Het betoog faalt.

2.4. Op het perceel Orlando di Lassostraat 9 is een bedrijfswoning toegestaan. Het pand is in gebruik als burgerwoning door Van Ballegooij en tevens in gebruik als kamerverhuur. Niet in geschil is dat dit gebruik is aangevangen ten tijde van het vorige plan, waarin dit gebruik niet als zodanig was bestemd.

De raad heeft een woonbestemming vanwege het woon- en leefklimaat van de bewoners en de mogelijke beperking in de bedrijfsvoering van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven niet wenselijk geacht. Daarbij heeft de raad rekening gehouden met de richtafstanden in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure). Gelet op de afstand van het pand op het perceel Orlando di Lassostraat 9 tot aan het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk zijn, welke op het kortste gedeelte 5 m bedraagt, en gelet op de in de VNG-brochure hiervoor aanbevolen richtafstand van 50 m in een gemengd gebied, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom een woonbestemming naar zijn oordeel niet aanvaardbaar kan worden geacht.

De raad heeft ervoor gekozen de illegale bewoning langs de weg van geleidelijkheid te beëindigen, door het gebruik van het pand als burgerwoning in overeenstemming met het gehanteerde beleid uitsluitend toe te kennen aan (het huishouden van) de eigenaar, Van Ballegooij. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt niet voor de niet aan Van Ballegooij verwante gebruikers van het pand. Hierop wordt volgens het beleid slechts een uitzondering gemaakt indien het gemeentebestuur voor afwijkend gebruik expliciet toestemming heeft verleend. In dit geval is een uitzondering voor het gebruik van het pand voor kamerverhuur niet aan de orde. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het persoonsgebonden overgangsrecht in overeenstemming met dit beleid niet in redelijkheid tot de eigenaar en diens huishouden heeft kunnen beperken.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid, alle belangen afwegend, deze planregeling voor het gebruik in het plan heeft kunnen opnemen.

Het betoog faalt.

2.5. Het beroep van Van Ballegooij is ongegrond.

3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van het beroep van Van Ballegooij geen aanleiding.

Het beroep van Verhoeven

4. Verhoeven betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2" voor het perceel Orlando di Lassostraat 11 ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat het pand op dit perceel door hem al vijftien jaar in gebruik is als burgerwoning. Bovendien is de woning door de voormalige eigenaar met medeweten van de gemeente gesplitst en aan Verhoeven verkocht, waardoor het gebruik van het pand als bedrijfswoning niet meer mogelijk is en de raad met het opnemen van de bestemming "Gemengd - 2" in strijd met het vertrouwensbeginsel handelt. Voorts acht Verhoeven het wenselijk om in het pand jongeren tussen de 18 en 25 jaar onder begeleiding te laten wonen. Met de opname van persoonsgebonden overgangsrecht heeft de raad onvoldoende rekening gehouden met zijn belangen.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van het perceel voor bedrijfsactiviteiten en het gebruik van het pand als bedrijfswoning nog steeds mogelijk is. Het huidige gebruik van het pand voor begeleid wonen door jongeren is in strijd met het vorige bestemmingsplan. Een woonbestemming of een maatschappelijke bestemming is op dit bedrijventerrein ongewenst.

4.2. Het perceel Orlando di Lassostraat 11 heeft de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "bedrijfswoning".

Voor een weergave van de relevante planregels wordt verwezen naar 2.2.

In Bijlage 3 bij de planregels is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van het pand op het perceel Orlando di Lassostraat 11-11a als burgerwoning door D. Verhoeven. Tevens geldt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het 'huishouden' van voormeld persoon waarbij onder 'huishouden' wordt verstaan de definitie zoals deze is opgenomen in de begripsomschrijving voor een bedrijfswoning.

4.3. Op het perceel Orlando di Lassostraat 11 is één bedrijfswoning toegestaan. Het pand op dit perceel is in gebruik als burgerwoning door Verhoeven en tevens in gebruik bij jongeren die onder begeleiding wonen. Dit gebruik was in het vorige plan niet als zodanig bestemd. Voor zover Verhoeven heeft aangevoerd dat dit gebruik onder het overgangsrecht van dat plan viel, is de Afdeling van oordeel dat hij met de enkele stelling dat hij het pand al vijftien jaar bewoont niet aannemelijk heeft gemaakt dat ten tijde van de vaststelling van het vorige bestemmingsplan "Ruwaard I" van 1973 reeds sprake was van onafgebroken burgerbewoning van het pand.

Gelet op de afstand van het pand op het perceel Orlando di Lassostraat 11 tot aan het bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk zijn, welke op het kortste gedeelte 15 m bedraagt, heeft de raad vanwege het woon- en leefklimaat van de bewoners

en de mogelijke beperking in de bedrijfsvoering van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven een woon- of maatschappelijke bestemming in redelijkheid onwenselijk kunnen achten. Aan de door Verhoeven genoemde omstandigheid dat het pand in het verleden is gesplitst en aan hem als burgerwoning is verkocht met medeweten van het gemeentebestuur - wat daar verder ook van zij - heeft hij niet het gerechtvaardigd vertrouwen kunnen ontlenen dat de raad in het voorliggende plan een woonbestemming voor het perceel Orlando di Lassostraat 11 zou opnemen. Voorts heeft Verhoeven niet aannemelijk gemaakt dat het pand op het perceel niet meer kan worden gebruikt als bedrijfswoning, zodat ook daarin geen grond is gelegen de toegekende bestemming onredelijk te achten.

De raad heeft ervoor gekozen de illegale bewoning langs de weg van geleidelijkheid te beëindigen, door het gebruik van het pand als burgerwoning in overeenstemming met het gehanteerde beleid uitsluitend toe te kennen aan (het huishouden van) de eigenaar, Verhoeven. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt niet voor de niet aan Verhoeven verwante gebruikers van het pand. Hierop wordt volgens het beleid slechts een uitzondering gemaakt indien het gemeentebestuur voor afwijkend gebruik expliciet toestemming heeft verleend. In dit geval is een uitzondering voor het gebruik van het pand door jongeren die onder begeleiding wonen niet aan de orde. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het persoonsgebonden overgangsrecht in overeenstemming met dit beleid niet in redelijkheid tot de eigenaar en diens huishouden heeft kunnen beperken.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid, alle belangen afwegend, deze planregeling voor het gebruik in het plan heeft kunnen opnemen.

Het betoog faalt.

4.4. Het beroep van Verhoeven is ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van het beroep van Verhoeven geen aanleiding.

Het beroep van de Stichting

6. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

7. De Stichting richt zich tegen de bestemming voor het perceel Palestrinastraat 1a, omdat de ter plaatse uitgevoerde activiteiten niet zijn toegestaan.

7.1. Aan het perceel Palestrinastraat 1a is de bestemming "Gemengd - 3" toegekend. De door de Stichting verrichte activiteiten zijn daar niet toegestaan. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat is beoogd de bestemming "Gemengd - 2" aan dit perceel toe te kennen. Nu het plan ter plaatse andere mogelijkheden biedt dan de raad heeft beoogd is het

bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt.

8. De Afdeling ziet ten behoeve van de verdere besluitvorming aanleiding de beroepsgronden van de Stichting inhoudelijk te bespreken, waarbij de Afdeling uitgaat van de bestemming "Gemengd - 2" voor het perceel Palestrinastraat 1a die de raad voornemens is alsnog vast te stellen. Daarbij is van belang dat zowel de Stichting in het beroepschrift als de raad bij de voorbereiding van het plan zijn uitgegaan van de bestemming "Gemengd - 2" voor het perceel Palestrinastraat 1a.

9. Ten aanzien van de bestemming "Gemengd - 2" voert de Stichting aan dat de op het perceel Palestrinastraat 1a hoofdzakelijk op cultuur en ontspanning gerichte uitgevoerde activiteiten ten onrechte niet bij recht, maar alleen bij wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan. De raad heeft volgens de Stichting ten onrechte geen onderzoek gedaan naar alle door haar verrichte activiteiten, die in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en ten onrechte niet in het plan zijn ingepast. Voorts heeft de raad alleen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevel van het gebouw en niet naar de binnenwaarden. Het geluid afkomstig van het treinverkeer belemmert niet al haar activiteiten. Bovendien dient te worden onderzocht of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden genomen. Daarnaast kan de inrichting niet worden aangemerkt als een zeer kwetsbaar object, maar als een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, nu de activiteiten voor maximaal 40 mensen en voor maximaal drie aaneengesloten uren worden uitgevoerd. Ten slotte is de raad ten onrechte uitgegaan van een te hoge geurnorm. Nu sprake is van een beperkt kwetsbaar object is de norm niet op 1,50 OU/m^3 maar op 1,75 OU/m^3 vastgesteld, die ter plaatse niet wordt overschreden. Ook al zou de individuele geurnorm worden overschreden, dan betekent dit niet dat ter plaatse geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op het voorgaande en de belangen van de Stichting bij het uitoefenen van voornoemde activiteiten op deze locatie had het wegens gebrek aan een alternatieve locatie in de rede gelegen de activiteiten ter plaatse toe te staan.

9.1. De raad stelt dat zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de aard van de activiteiten van de Stichting op het perceel. De meeste activiteiten vallen niet onder de functie "cultuur en ontspanning" binnen een bedrijfsbestemming maar onder maatschappelijke voorzieningen. De ter plaatse verrichte activiteiten waren in het vorige plan niet toegestaan en deze activiteiten heeft de raad in het voorliggende plan, ongeacht of deze geluidgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder, vanwege de ligging van het perceel op een bedrijventerrein, waar bedrijven de ruimte dienen te krijgen, evenmin willen toestaan. Wat de binnenwaarde is, is voor de planologische afweging volgens de raad daarom minder van belang. Voorts is binnen een zone van 200 m van de spoorweg zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van deze functies. Bovendien is de geurbelasting op het perceel hoger dan 1,75 OU/m^3, zodat alleen bedrijven zijn toegestaan.

9.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.32, van de planregels wordt in de planregels verstaan onder cultuur en ontspanning: het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, dansschool, fitnesscentrum, muziekruimte, sportschool alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca en gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, met dien verstande dat een bioscoop, een theater, een museum en een bibliotheek niet zijn toegestaan.

Ingevolge lid 1.52 wordt verstaan onder maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen: maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden bestemd voor cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning".

Ingevolge lid 4.4, onder d, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen door - in afwijking van het bepaalde in lid 4.1- ook functies op het gebied van detailhandel en cultuur en ontspanning toe te staan waar deze niet als zodanig zijn aangeduid en ook op de verdieping. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
1. aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan;
2. de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
3. er kan in voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien;
4. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen mogen niet worden aangetast;
5. bij een wijziging naar cultuur en ontspanning zijn ondergeschikte functies op het gebied van gezondheidszorg niet toegestaan.

9.3. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de statuten van de Stichting heeft de stichting ten doel:
a. het bevorderen van het onderwijs, educatie en integratieniveau van de (allochtone) jongeren in Oss;
b. oprichten van de educatie, hulp- en onderwijscentra;
c. al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, een en ander in de ruimste zin des woords.

Ingevolge het tweede lid tracht de stichting haar doel te bereiken door:
a. het stichten van scholen;
b. het organiseren van activiteiten, cursussen, lezingen en seminars voor (allochtone) jongeren, ouderen en vrouwen met het oogmerk hun kennis van letterkunde, cultuur en maatschappij op een hoger niveau te brengen en het doen verschijnen van publicaties voor dit doel;
(...).

9.4. De raad heeft de activiteiten die op het perceel Palestrinastraat 1a plaatsvinden door middel van een inventarisatie in kaart laten brengen. Bij

brief van 22 mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders medegedeeld dat de Stichting educatieve, sociaal-culturele, sportieve en spirituele activiteiten voor diverse doelgroepen op het perceel Palestrinastraat 1a organiseert. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende onderzoek heeft laten doen naar de activiteiten ter plaatse, die, zoals omschreven in voornoemde brief, plaatsvinden binnen het in de statuten omschreven werkgebied. Deze activiteiten waren in strijd met het vorige bestemmingsplan "Ruwaard I" van 1973, waarin het perceel de bestemming "Bedrijven" had, en niet is gebleken dat deze activiteiten onder het overgangsrecht van dat plan vielen. Voorts zijn deze activiteiten niet binnen de bestemming "Gemengd - 2" toegestaan, daargelaten het antwoord op de vraag of het merendeel van de activiteiten onder maatschappelijke voorzieningen of onder voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning behoren. De activiteiten die onder cultuur en ontspanning als bedoeld in het plan vallen zijn in dat geval slechts bij wijzigingsbevoegdheid toegestaan.

Illegaal gebruik behoeft in beginsel niet als zodanig te worden bestemd. In de plantoelichting staat dat het plangebied is opgedeeld in drie zones. Het betreffende perceel ligt volgens de raad in het binnengebied van het bedrijventerrein, waar de nadruk op bedrijvigheid ligt en andere voorzieningen de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid niet mogen aantasten. Om deze reden heeft de raad de door de Stichting verrichte activiteiten op een bedrijventerrein niet wenselijk geacht. Gelet op de nabijgelegen bedrijfspercelen ziet de Afdeling voorts geen aanleiding voor het oordeel dat geen hinder kan worden ondervonden als gevolg van het toestaan van nieuwe functies op het perceel Palestrinastraat 1a, waarbij tevens van belang is dat ook de niet-geluid- en geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder onderscheidenlijk de Wet geurhinder en veehouderij in overeenstemming dienen te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop behoefde de raad in redelijkheid het bestaande gebruik van het pand reeds daarom niet als zodanig te bestemmen en behoeft het overige aangevoerde geen bespreking.

Het betoog faalt.

10. In hetgeen de Stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Gemengd - 3" voor het perceel Palestrinastraat 1a is genomen in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

11. Het beroep van de Stichting is gegrond. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen is overwogen in 7.1 het besluit, voor zover dit betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Gemengd - 3" voor het perceel Palestrinastraat 1a, te voorzien van een toereikende motivering, dan wel het besluit, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor deze gronden. In

het laatste geval dient de raad de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

12. In de einduitspraak zal ten aanzien van het beroep van de Stichting worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Het beroep van Pouwels

13. Pouwels betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2" voor het perceel Palestrinastraat 11 heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat de raad met de opname van persoonsgebonden overgangsrecht niet heeft kunnen volstaan, nu het gemeentebestuur het pand in 2003 aan Pouwels heeft verkocht en het pand in overeenstemming met de koopovereenkomst van 14 april 2003 en de akte van levering, waarin ten aanzien van het gebruik van de woning geen beperkingen zijn opgenomen, in gebruik is als burgerwoning. Voorts volgt volgens Pouwels uit de brief van 28 juli 1967 van de directeur Dienst-, Sport- en Jeugdzaken dat de woning op het perceel Palestrinastraat 11 voor burgerwoondoeleinden mag worden gebruikt. Uit deze brief kan niet worden afgeleid dat het gebruik als burgerwoning alleen voor specifieke gebruikers is toegestaan. Uit niets blijkt dat een woonbestemming ter plaatse vergaande beperkingen voor omliggende bedrijven zal opleveren, aldus Pouwels. In dat verband wijst hij tevens op omliggende bedrijfswoningen, die eveneens beperkingen voor deze bedrijven kunnen opleveren.

Subsidiair voert Pouwels aan dat voor het gebruik van de woning een uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht.

13.1. De raad acht het toestaan van nieuwe woningen vanwege de ligging van het perceel op een bedrijventerrein niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestaande gebruik van het pand op het perceel Palestrinastraat 11 als burgerwoning is persoonsgebonden overgangsrecht voor de eigenaar en diens huishouden opgenomen. Voor het opnemen van een uitsterfregeling bestaat met het oog op het voorkomen van langdurig gebruik en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding, aldus de raad.

13.2. De percelen Palestrinastraat 11-11a hebben de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "bedrijfswoning".

Voor een weergave van de relevante planregels wordt verwezen naar 2.2.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.3, van de planregels gelden voor bedrijfswoningen de volgende regels:
a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".
b. per aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan.
(...).

In Bijlage 3 bij de planregels is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van het pand op het perceel Palestrinastraat 11 als burgerwoning door A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog. Tevens geldt het

persoonsgebonden overgangsrecht voor het 'huishouden' van voormeld persoon waarbij onder 'huishouden' wordt verstaan de definitie zoals deze is opgenomen in de begripsomschrijving voor een bedrijfswoning.

13.3. Op de percelen Palestrinastraat 11-11a is, anders dan in het vorige plan, één bedrijfswoning bij recht toegestaan. Het pand op het perceel Palestrinastraat 11 is in gebruik als burgerwoning door A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog. Dit gebruik was in het vorige plan niet bij recht toegelaten, maar werd beschermd door het overgangsrecht van dat plan. In het voorliggende plan is voor dit gebruik persoonsgebonden overgangsrecht toegekend aan (het huishouden van) A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog.

Gelet op het aan het perceel Palestrinastraat 11 direct aangrenzende bestemmingsvlak waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk zijn, heeft de raad vanwege het woon- en leefklimaat van de bewoners en de mogelijke beperking in de bedrijfsvoering van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven een woonbestemming in redelijkheid onwenselijk kunnen achten. Daarbij is van belang dat, anders dan Pouwels betoogt, aan een burgerwoning een andere bescherming toekomt dan aan een bedrijfswoning op een bedrijventerrein. In voornoemde brief uit 1967 staat dat het toenmalige college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat het pand op het perceel Palestrinastraat 11 als woning door P.J. van den Akker mag worden gebruikt. Hieruit kan niet worden afgeleid dat een toezegging is gedaan wat betreft de bewoning van dit pand als burgerwoning door andere dan in de brief genoemde gebruikers en evenmin dat een woonbestemming bij recht zou worden opgenomen. Aan de omstandigheid dat Pouwels het pand in het verleden heeft aangekocht van het gemeentebestuur waarbij niet zou zijn medegedeeld dat het pand alleen op grond van een persoonsgebonden overgangsrechtelijke bepaling kon worden bewoond - wat daar verder ook van zij - heeft hij evenmin het gerechtvaardigd vertrouwen kunnen ontlenen dat de raad in het voorliggende plan een woonbestemming voor het perceel Palestrinastraat 11 zou opnemen. Daarbij is van belang dat het destijds geldende bestemmingsplan het gebruik van het pand voor burgerbewoning evenmin bij recht toeliet en in de akte van levering staat dat, indien het aangekochte zou worden toegevoegd aan het perceel Palestrinastraat 9, er op grond van het toenmalige bestemmingsplan nog steeds één bedrijfswoning zou zijn toegestaan.

Door het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht wordt, in overeenstemming met het karakter van overgangsrecht, bewerkstelligd dat het gebruik van het pand als burgerwoning op enig moment zal verdwijnen. Nu in het verleden alleen ten aanzien van P.J. van den Akker een toezegging is gedaan om het pand als burgerwoning te gebruiken en de raad dit gebruik in redelijkheid onwenselijk heeft kunnen achten vanwege de ligging van het perceel op een bedrijventerrein, acht de Afdeling de keuze van de raad om in het plan geen uitsterfregeling op te nemen voor het gebruik ten behoeve van burgerbewoning niet onredelijk.

Het betoog faalt.

13.4. Het beroep van Pouwels is ongegrond.

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van het beroep van Pouwels geen aanleiding.

Het beroep van Van de Goor

15. Van de Goor betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor zijn percelen Obrechtstraat 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19 en 23 en Palestrinastraat 10 t/m 26 (even nummers) ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat een bedrijf in milieucategorie 3.2, anders dan in het vorige plan, ten onrechte niet bij recht is toegestaan. Om deze reden kan zij ter plaatse geen fullservice (vracht)autobedrijf exploiteren, terwijl de gronden destijds met dat doel zijn aangekocht. Deze beperking ten opzichte van het vorige plan heeft als mogelijk gevolg dat het terrein niet langer doelmatig kan worden ingevuld. Voorts is, anders dan in het vorige plan, onduidelijk of een groothandel en detailhandel in meubels is toegestaan. Van de Goor wenst deze mogelijkheden te behouden ten behoeve van de verhuurbaarheid van de gedeeltelijk leegstaande gebouwen. Bovendien is ten onrechte geen bioscoop, theater, museum of bibliotheek, anders dan in het vorige plan, toegestaan.

Van de Goor richt zich voorts tegen de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3, lid 3.4, onder a, van de planregels. Daartoe voert zij aan dat de mogelijkheden voor bedrijven nog meer beperkt worden indien de toegekende functieaanduidingen worden verwijderd en dat het onduidelijk is wanneer deze wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden.

15.1. De raad stelt dat de milieucategorie in de buitenste rand van het bedrijventerrein met het oog op de bescherming van omliggende gevoelige functies is beperkt tot maximaal categorie 2. Een door Van de Goor gewenste milieucategorie 3.2 bij recht, waarvoor nog geen concrete plannen zijn ingediend, acht de raad niet wenselijk op deze locatie vanwege de nabijheid van zowel binnen als buiten het plangebied gelegen gevoelige functies en detailhandel in meubels. Een bioscoop, theater, museum of bibliotheek acht de raad niet passend op deze locatie. Overigens is het plan ten opzichte van het vorige plan verruimd wat betreft functies op het gebied van cultuur en ontspanning, aldus de raad.

15.2. De percelen Obrechtstraat 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19 en 23 en Palestrinastraat 10 t/m 26 (even nummers) hebben de bestemming "Gemengd - 1". Aan enkele percelen zijn tevens de aanduidingen "gezondheidszorg" en "jeugdopvang" toegekend.

Voor een weergave van artikel 1, lid 1.32, van de planregels wordt verwezen naar 9.2.

Ingevolge artikel 1, lid 1.7, van de planregels wordt in de planregels verstaan onder ABC-goederen: auto's, boten, caravans, motoren en banden.

Ingevolge lid 1.34 wordt verstaan onder dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en

telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken, autorijscholen en afhaalpunten internetverkoop.

Ingevolge lid 1.58 wordt verstaan onder productiegebonden detailhandel: beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

- Detailhandel:
    - in ABC-goederen,
    - in autoaccessoires in combinatie met inbouw,
    - in grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden,
    - in de vorm van een bouwmarkt,
    - in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1.000 m^2 mag bedragen;
    - detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden;
    - productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m^2 mag bedragen;
    (...);
- Cultuur en ontspanning;
- Kantoren, met dien verstande dat kantoren niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "kantoor uitgesloten";
- Dienstverlening;
- Maatschappelijk op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw, met dien verstande dat:
    - gezondheidszorg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gezondheidszorg";
    - theorieonderwijs niet is toegestaan maar praktijkonderwijs wel;
    - jeugdopvang en kinder- en naschoolse opvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "jeugdopvang";

(...);

- Bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten;

(...).

Ingevolge lid 3.3, onder a, kan het college van burgemeester en wethouders - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en

geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Ingevolge lid 3.3, onder b, kan het college van burgemeester en wethouders - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Ingevolge lid 3.4, onder a, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 3.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.

15.3. Voornoemde percelen hadden in het vorige bestemmingsplan "De Koepel" de bestemming "Beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, bijzondere doeleinden en verkeersdoeleinden".

Ingevolge artikel 1 van de planvoorschriften van dat plan wordt daarin verstaan onder:
- beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden: handels- en/of bedrijfsactiviteiten, zoals productie-, opslag- en ambachtelijke bedrijven, groot- en tussenhandel, een en ander met uitsluiting van detailhandel, horeca-activiteiten en kantoren en voorts met inachtneming van de beperkingen in de voorschriften in verband met de staat van bedrijfsactiviteiten;
- bijzondere doeleinden: openbare, sociale, educatieve en medische voorzieningen en de daarbij behorende dienstverlening; een en ander met uitsluiting van de geluidgevoelige bestemmingen als bedoeld in artikel 4, lid 2, sub b, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

Ingevolge artikel 3, lid I, zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor:
- beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden genoemd in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, een en ander met uitzondering van Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder;
- bijzondere doeleinden;
- kantoordoeleinden (...).

Ingevolge lid V, onder 1, is het verboden de gronden en de bebouwing te gebruiken op een wijze en tot een doel in strijd met de aan deze gronden gegeven bestemming.

Ingevolge het bepaalde onder 2 wordt onder zodanig verboden gebruik in ieder geval verstaan:
(...);
c. detailhandel, tenzij het betreft de verkoop van:
- auto's, aanhangwagens, caravans, boten en landbouwwerktuigen;
- onderdelen van de hierboven vermelde goederen, voor zover de verkoop daarvan plaatsvindt in samenhang met die goederen.

Een vrachtwagenreparatiebedrijf en een groothandel in meubels vallen blijkens de bij de planvoorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 3.

15.4. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Anders dan in het vorige plan heeft de raad in het voorliggende plan bedrijven in milieucategorie 3 op onder meer de percelen Obrechtstraat 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19 en 23 en Palestrinastraat 10 t/m 26 (even nummers) niet bij recht willen toestaan. In de plantoelichting staat dat het plangebied is opgedeeld in drie zones. De desbetreffende percelen liggen in zone 1, waar de raad een menging met meer publieksgerichte functies voorstaat en bedrijvigheid in beperkte omvang passend acht. Het toestaan van een hogere milieucategorie dan bij recht is opgenomen past niet in de visie voor dit gebied. De door Van de Goor gewenste handel in vrachtauto's, inclusief reparatie, valt blijkens de thans bij de planregels als bijlage 1 opgenomen milieuzoneringslijst in milieucategorie 3.2, zodat deze niet bij recht is toegestaan. Omdat geen sprake is van een bestaande legale bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan 2, is de raad vanwege de bestaande omliggende gevoelige functies van het vorige plan afgeweken. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Daarbij is van belang dat ten tijde van de vaststelling van het plan niet is gebleken van een concreet plan tot exploitatie van een bedrijf in milieucategorie 3.2 op de genoemde percelen waarmee de raad rekening had kunnen houden. Verder is van belang dat indien een concreet plan wordt ingediend, het college van burgemeester en wethouders, indien wordt voldaan aan de daartoe gestelde voorwaarden, gebruik kan maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3, lid 3.3, onder a, van de planregels.

Gelet op de overige ter plaatse toegestane functies, zoals (detail)handel in auto's en reparatiebedrijven in milieucategorie 2, ziet de Afdeling in het aangevoerde tenslotte ook geen aanleiding voor het oordeel dat het plandeel niet kan worden ingevuld met functies die ter plaatse passend kunnen worden geacht.

Het betoog faalt.

15.5. Binnen de bestemming "Gemengd - 1" is detailhandel in meubels toegestaan indien het gaat om productiegebonden detailhandel als bedoeld in het plan waarbij de detailhandel ondergeschikt blijft aan de productie. Uit de bij de planregels als bijlage 1 opgenomen milieuzoneringslijst is af te leiden dat de door Van de Goor gewenste groothandel in meubels in milieucategorie 2 valt, zodat dit bij recht is toegestaan. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de planregels op dit punt rechtsonzeker zijn.

Op grond van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de "Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015" van 14 februari 2008 is detailhandel als hoofdactiviteit in de meubelbranchering alleen toegestaan op de woonboulevard en het gebied dat is aangewezen voor uitbreiding van de woonboulevard. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. Nu het vorige plan ter plaatse detailhandel in meubels niet toestond en Van de Goor niet aannemelijk heeft gemaakt dat het pand voor de daartoe toegestane functies niet binnen de planperiode verhuurbaar is, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de

belangen van Van de Goor bij de verhuurbaarheid van het pand.
Het betoog faalt.

15.6. Binnen de bestemming "Gemengd - 1" zijn activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning binnen het gehele bouwperceel toegestaan. Hieronder wordt, gelet op de begripsomschrijving van cultuur en ontspanning in het plan, niet begrepen een bioscoop, een theater, een museum en een bibliotheek. Op grond van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de "Visie dynamisch stadscentrum Oss 2020" van 8 april 2010, zijn dergelijke functies voorbehouden aan het stadscentrum en heeft de raad dergelijke functies daarom niet willen toestaan op een lokaal bedrijventerrein. De Afdeling acht dit standpunt, gelet op de ruimtelijke uitstraling van deze stedelijke voorzieningen, niet onredelijk. Het betoog faalt.

15.7. In het plan is een wijzigingbevoegdheid opgenomen om de toegekende functieaanduidingen te verwijderen indien vast staat dat de toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd. Dit betreft geen plicht, maar een bevoegdheid, waarvan geen gebruik hoeft te worden gemaakt. De raad heeft deze bevoegdheid opgenomen teneinde de door de raad ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maar door de raad onwenselijk geachte functies bij beëindiging daarvan binnen de planperiode bij wijzigingsbevoegdheid weg te kunnen nemen. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 3, lid 3.4, onder a, van de planregels rechtsonzeker is en ziet in het aangevoerde evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad deze wijzigingsbevoegdheid niet had mogen opnemen. Het betoog faalt.

15.8. Het beroep van Van de Goor is ongegrond.

16. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van het beroep van Van de Goor geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van C.M.M. van Ballegooij, D. Verhoeven, M.A.M. Pouwels en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van de Goor Beheer B.V. en H.M.W. van de Goor ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Oss in het beroep van de stichting Stichting Educatie Regenboog op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak het besluit van 19 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd - 3" voor het perceel Palestrinastraat 1a:
- met inachtneming van overwegingen 7.1 en 11 alsnog toereikend te motiveren,
- dan wel het besluit in zoverre te wijzigen en de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken; en
- de Afdeling en de stichting Stichting Educatie Regenboog de uitkomst mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. B.J. van Ettekoven en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, leden, in tegenwoordigheid van mr. C.S. Bongertman, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

w.g. Bongertman
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 februari 2015

709.
Verzonden: 18 februari 2015

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss - 2013

toelichting + regels

Ontwerp

GEMEENTE OSS

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Ligging en begrenzing 5
1.3. Geldende bestemmingsplannen 6
1.4. Leeswijzer 6

2 Beleidskader 7
2.1 Rijksbeleid 7
2.2 Provinciaal beleid 11
2.3 Gemeentelijk beleid 14

3 Bestaande situatie 29

4 Doelstellingen en programma 33

5 Waarden, randvoorwaarden en beperkingen 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Geluid 35
5.3 Externe veiligheid 37
5.4 Geur 41
5.5 Luchtkwaliteit 45
5.6 Bodem en grondwater 45
5.7 Natuurwaarden 46
5.8 Archeologie 47
5.9 Parkeren 47

6 Handhaving 49
6.1 Beleidskader 49
6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma 49
6.3 Handhaafbaarheid 50

7 Toelichting op het plan 55
7.1 Functioneel 55
7.2 Ruimtelijk 59

8 Toelichting op de regels 61
8.1 Algemeen 61
8.2 Artikelsgewijs 61

9 Economische uitvoerbaarheid 65

10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 67

10.1 Inspraak 67

10.2 Vooroverleg 67

10.3 Zienswijzeprocedure 67

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit plan is een integrale herziening voor het bedrijventerrein Euterpelaan.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden herzien.
De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen en actueel beleid is nog niet verankerd. Ook zijn projecten mogelijk gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

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

1.2. Ligging en begrenzing

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

1.3. Geldende bestemmingsplannen

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

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat 10 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zijn in de hoofdstukken 2 tot en met 6 het beleid en de randvoorwaarden weergegeven die bij het opstellen van het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. In de hoofdstukken 7 en 8 is de vertaling van de relevante aspecten in het bestemmingsplan opgenomen.
De hoofdstukken 9 en 10 hebben betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Inleiding

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

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

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

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

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (beter bekend als de SER-ladder[1]) geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

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

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

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

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

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Investeringen vinden daar plaats, waar het meeste rendement wordt behaald voor het mobiliteitssysteem als geheel. Ook de verbindingen tussen de verschillende modaliteiten zijn daarbij van belang.
Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk gescheiden. Op de hoofdverbindingen buiten de Randstad waar congestie een structureel probleem is, wordt 2x3 rijstroken de standaard. De A50/A59 (Den Bosch – Nijmegen) maakt onderdeel uit van deze hoofdverbindingen. De A50 (Oss – Eindhoven) niet.
Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

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

De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Nog niet alle titels zijn uitgewerkt. Van de dertien belangen zijn de titels Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied nog gereserveerd. De titel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zal later in werking treden.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Van degene die al zijn uitgerold hebben de titels Grote rivieren en Defensie gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss. De regels in de titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.
Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

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

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. De verschillen tussen de steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen zijn in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht een belangrijke

kwaliteit van Brabant. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamd 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei, tussen Bergen op Zoom en Oss) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de vijf grote Brabantse steden.

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

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

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

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

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek, zodat karakteristieke verschillen tussen locaties zichtbaar blijven. In gebiedspaspoorten is

aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Ook voor ontwikkelingen langs grote infrastructuren (weg, spoor, water) worden eisen aan de kwaliteit gesteld.

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

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

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

2.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

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

De verordening Ruimte Noord-Brabant, in fasen vastgesteld in 2010 en 2011, bevat onder meer regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook bevat de verordening regels voor bestaande bedrijventerreinen.
Voor bestaande bedrijventerreinen geldt dat in de toelichting van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied, in ieder geval wordt ingegaan op:
- de reële mogelijkheden voor herstructurering;
- de wijze waarop intensief of meervoudig ruimtegebruik wordt bevorderd;
-. en de wijze waarop oneigenlijk ruimtegebruik wordt tegengegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.
Oss wordt in de visie bestempeld als een moderne industriestad. Economie is belangrijk voor de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Bij de ontwikkeling staat kwaliteit hoog in het vaandel. Gestreefd wordt naar een duurzame gemeente waar personen, maatschappelijke instellingen en bedrijven zich kunnen ontplooien.
Daarnaast streeft de gemeente naar voldoende voorzieningen in de buurt.

2.3.2 Structuurvisie

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

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

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

2.3.3 Economische beleidsplan gemeente Oss 2007-2010

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

- Duurzaamheid

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

- Infrastructuur

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

- Bedrijventerreinen

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

- Samenwerking

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

2.3.4 Gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss

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

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

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

1. Meldt een bedrijf zich voor een nieuw terrein, dan volgt een intakegesprek. Vervolgens wordt een ruimtescan gemaakt om te bekijken of de huidige locatie opties biedt voor uitbreiding.
2. Blijkt uitbreiden niet mogelijk, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen gezocht. De gemeente maakt deze markt transparant voor de ondernemer.
3. Biedt ook dat geen soelaas, pas dan komt een nieuw terrein in beeld. De bereidheid van een bedrijf om mee te werken aan invulling van de oude plek heeft positieve invloed op de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

Evaluatie

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

2.3.5 Masterplan Bedrijventerreinen Oss (2011)

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

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

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

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

2.3.6 Meer grip op de Osse kantorenmarkt (2012)

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

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

De zakelijke dienstverlening vestigt zich in kantoren. Door na te gaan hoeveel deze sector gaat groeien, is te berekenen hoe groot de vraag naar kantoren (in m^2) in de toekomst zal zijn. Naast dat er behoefte moet zijn, moet een kantoorlocatie voldoen aan meerdere voorwaarden om succesvol te zijn en te blijven. Het gebied moet functioneel zijn met een menging van meerdere functies (naast de kantoorwerkgelegenheid) zoals leisure, detailhandel, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Het gebied moet gekenmerkt worden door kwaliteit met een hoge mate van levendigheid. Daarbij is dubbele bereikbaarheid, zowel auto als openbaar vervoer, een belangrijke succesfactor voor een kantoorlocatie.

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

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

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

2.3.7 Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015

Op 14 februari 2008 heeft de gemeenteraad de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (opgesteld door het adviesbureau BRO) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijke beleid ten aanzien van detailhandel integraal geactualiseerd. De hoofdambitie is een zo goed mogelijke

consumentenverzorging voor de inwoners van Oss en de omliggende regio in een duurzame aanbodstructuur. Op hoofdlijnen gaat de visie uit van een voortzetting van het ruimtelijke beleid, gericht op concentratie van de detailhandel in specifieke winkelgebieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdwinkelcentrum, de wijk- en buurtverzorgende centra en gebiedszones voor de zogenaamde perifere detailhandel. Gestreefd wordt naar een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak vervullen. Prioriteiten liggen in het versterken van de positie van de binnenstad, de regulering ten aanzien van verspreide perifere ontwikkelingen en een versterking van de detailhandelsstructuur.

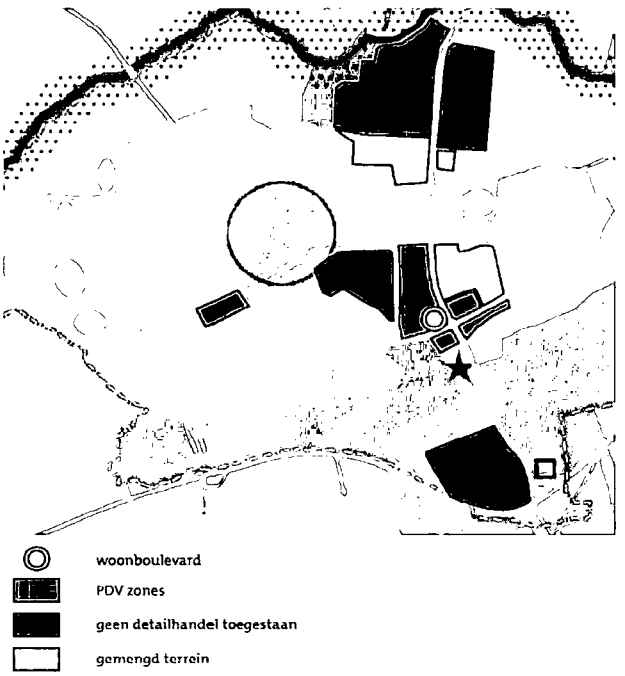
Voor de bedrijventerreinen is vooral het beleidskader voor perifere detailhandel (detailhandel buiten de winkelgebieden) relevant. Voor vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra wordt alleen ruimte gegeven aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra.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

- auto's, motoren, boten, caravans, tenten;
- autoaccessoires (in directe relatie met inbouw);
- grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk);
- keukens, badkamers, tegels, sanitair;
- bouwmarkten (groter dan 1.000m^2);
- tuincentra (inclusief dierenvoeding- en benodigdheden);
- de gehele woninginrichtingsbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels) mits groter dan 1.000m^2;
- diversen: zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes.

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

Het zogenaamde PDV-beleid richt zich verder in algemene zin op ruimtelijke clustering van detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden, dus geen uitwaaiering meer over alle bedrijventerreinen. Waar mogelijk wordt thematisering nagestreefd.
Vestiging van detailhandel is niet gewenst op bedrijventerreinen voor grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijven. Op gemengde bedrijventerreinen of in de aangewezen PDV zones zijn in meer of mindere mate mogelijkheden voor detailhandel.
De meubelboulevard is de locatie voor de woninginrichtingsbranche.

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



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

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

Hieronder zijn de beleidslijnen schematisch weergegeven.

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

Internetverkoop en postorderbedrijven

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

2.3.8 Horeca

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

2.3.9 Welstandsnota Gemeente Oss

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

De bedrijfsbebouwing aan de randen van het bedrijventerrein is ingedeeld in welstandsniveau 2, omdat die bebouwing belangrijk is voor de uitstraling van het terrein.
Voor de bedrijfsbebouwing in het midden van het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3.

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

2.3.10 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

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

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

Mobiliteitsplan Oss 2020

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

Wegen

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

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt volledig ontsloten door gebiedsgerichte ontsluitingswegen.

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

Fiets

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

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

Openbaar vervoer

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

Ten westen van bedrijventerrein Euterpelaan is het NS-station Oss West. Mogelijk komt er in de toekomst een HOV[1]-verbinding over de Saal van Zwanenbergsingel/Euterpelaan als onderdeel van een snelle verbinding tussen o.a. Eindhoven, Uden en Oss.

Parkeren

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

2.3.11 Water

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het 'Waterbeheerplan 2010-2015' vastgesteld. De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

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

1. *Beleving van water:*

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

2. *Water als ordenend principe:*

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

3. *Waterkwaliteit:*

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

4. *Waterketen:*

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en

[1] HOV staat voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer

vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd. Voor Oss geldt een afkoppelnorm van 10 mm.

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

1. Wateroverlastvrij bestemmen

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

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

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

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

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

4. Hydrologische neutraal ontwikkelen

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

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

5. Water als kans

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

6. Meervoudig ruimtegebruik

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

7. Voorkomen van vervuiling

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

8. Waterschapsbelangen

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

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

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

2.3.12 Prostitutiebeleid

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

2.3.13 Archeologiebeleid

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

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

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

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

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

zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

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

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied binnen de bebouwde kom geldt dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
In dit plangebied zijn er geen delen groter dan 0,5 ha. Omdat het gebied al nagenoeg geheel bebouwd (en dus verstoord) is, vervalt de archeologische verplichting.

2.3.14 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten.

In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

3 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Euterpelaan is een onderdeel van de wijk Ruwaard.
De Ruwaard is een wijk uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De wijk is functioneel en planmatig van opzet. Er is sprake van een scheiding tussen de verschillende functies. Er zijn buurten met de functie wonen. Andere functies dan wonen zijn geconcentreerd in voorzieningenstroken.
De hoofdrichting in de verkaveling van Ruwaard wordt bepaald door de spoorlijn en de daarop haaks gesitueerde straten. De in het groen liggende verkeersstructuur knipt de wijk qua grootte in vergelijkbare delen. Binnen deze opzet zijn negen buurten te onderscheiden. Eén daarvan is het bedrijventerrein Euterpelaan.

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Aan de andere randen vormen de Gerbrandylaan, Euterpelaan en dr. Saal van Zwanenbergsingel de grenzen.
Bedrijventerrein Euterpelaan heeft een oppervlak van ca. 18 hectare. Het bedrijventerrein kent een goede bereikbaarheid door de ligging aan de hoofdwegenstructuur van Oss en de nabijheid van het NS-station Oss West.

Functies
Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een menging van functies. Er is eén grootschalig bedrijf aanwezig. Verder bevinden zich op het terrein kleinschalige bedrijven soms in combinatie met bedrijfswoningen, bepaalde vormen van perifere detailhandel, maatschappelijke functies en kantoren. Vanwege de binnenstedelijke ligging nabij woonwijken en de menging van functies heeft het bedrijventerrein een duidelijk publiekgericht karakter.
Het bedrijventerrein bestaat uit het oude deel Euterpelaan ten westen van de Palestrinastraat en een nieuwer deel de Koepel ten oosten van de Palestrinastraat. Qua karakteristiek en uitstraling is het gebied te onderscheiden in drie vlekken.

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

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

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

De uitstraling

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

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

Het binnengebied heeft duidelijk een meer bedrijfsmatig karakter met enkele bedrijfswoningen. De Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat en de Palestrinastraat zijn bedrijfsstraten met een zeer matige uitstraling: afwisselende voor- en achterkanten, versteende voorterreinen, harde wanden, onaantrekkelijk materiaalgebruik, hekwerken. Het volledig verharde openbaar gebied en het materiaalgebruik komen de uitstraling niet ten goede.
De Rossinistraat heeft aan de noordzijde afwisselend bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen. Door de ruimte voor de bebouwing, het gebruik en de bomen in het wegprofiel heeft deze zijde een goede uitstraling. De overzijde heeft juist een veel mindere uitstraling. Daar bevinden zich de achtergevels van de bebouwing die gesitueerd is naar de Euterpelaan. De blinde gevels en de gemetselde erfafscheidingen zijn bewerkt met graffiti.

In de Willaertstraat domineert het beeld van de groene berm en de woningen met voortuinen. Deze straat heeft meer het karakter van een woonstraat met enige bedrijfsactiviteiten.
Ook de Correllistraat heeft niet zozeer een bedrijfsmatige uitstraling. Dit komt vooral door de dichte beplanting tussen Gerbrandylaan en Corellistraat en het groene voorterrein van de voormalige Laboratoriumschool.

Verkeer en Groen

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

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

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

4 Doelstellingen en programma

In het plangebied bevindt zich nu een diversiteit aan functies. Het is wenselijk om dit gemengde karakter te behouden en zelfs te versterken. Juist door de binnenstedelijke ligging leent dit terrein zich voor kleinschalige consumentgerichte bedrijvigheid.
Vanuit de huidige karakteristieken kan het gebied worden onderverdeeld in drie zones. De ruimtelijke en functionele kenmerken van een zone zijn bepalend voor de afweging welke functies zich in een zone kunnen vestigen.

Zone 1: Representatieve zone
Deze zone omvat de buitenste schil van het bedrijventerrein. Vanwege de ligging langs de hoofdwegenstructuur van de stad Oss zijn langs de Euterpelaan, de Gerbrandylaan en de dr. Saal van Zwanenbergsingel representativiteit en uitstraling van groot belang.

De representativiteit komt tot uitdrukking in de uitstraling van de bebouwing en in de toe te laten functies. Representatieve functies zijn:
1. lichtere bedrijvigheid;
2. dienstverlening;
3. detailhandel;
4. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
5. kantoren;
6. maatschappelijke functies;
7. bedrijfswoningen.

Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om bedrijvigheid die beperkt is in omvang en onder de lichtere milieuactiviteit valt.
Voor wat betreft de detailhandel gaat het om een specifieke vorm van detailhandel, namelijk zogenaamde perifere detailhandel die niet in reguliere winkelcentra of op de meubelboulevard thuis hoort. Dit is in lijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid zoals dat beschreven staat in paragraaf 2.3.7 van deze toelichting.
Ook voor de kantoren ligt er een beperking vanuit het gemeentelijke beleid. Uit de nota "Meer grip op de kantorenmarkt" uit 2012 volgt dat op een centrum/stationslocatie grootschalige kantoorontwikkeling meer op zijn plek is. Om die reden moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan'.
Onder de term "maatschappelijk" valt een diversiteit aan functies. Een deel daarvan past goed op het bedrijventerrein Euterpelaan. Er zijn ook functies waarvoor andere, betere locaties voorhanden zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de gezondheidszorgpraktijken. Na vertrek van het ziekenhuis uit Oss zal de locatie aan de Joannes Zwijssenlaan worden heringericht met woonfuncties en gezondheidszorggebouwen. Clustering van gezondheidszorgvoorzieningen op de locatie is van groot

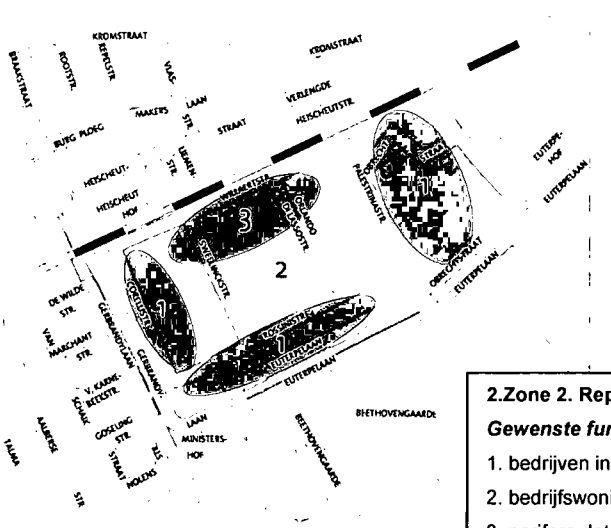
belang. Versnippering naar dichtbijgelegen locaties is onwenselijk. Daarom verdient het de voorkeur om de gezondheidszorgpraktijken niet zondermeer toe te staan op het bedrijventerrein Euterpelaan.
Er zijn ook functies op het gebied van cultuur en ontspanning die voorbehouden zijn aan het centrumgebied. Het is wenselijk deze functies op dit bedrijventerrein te weren.
Aan de rand is een grotere hoogte voorstelbaar.

Zone 2: Binnengebied

De tweede zone betreft het binnengebied van het bedrijventerrein. Voor dit binnengebied is de uitstraling minder belangrijk dan voor de rand. Binnen deze zone is een invulling met bedrijven, de bestaande bedrijfswoningen en bepaalde vormen van perifere detailhandel wenselijk. Ook functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn voorstelbaar. Het verdient echter de voorkeur dat deze zich vestigen in de schil. Wat representativiteit betreft passen deze daar beter. Daarom is terughoudendheid in vestiging van deze functies in het binnengebied op zijn plaats.

Zone 3: Kleinschalige woon-werkzone

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



1. Zone 1. Representatieve Zone
***Gewenste functies*:**
1. bedrijven in lichtere milieucategorie;
2. bedrijfswoningen;
3. perifere detailhandel;
4. maatschappelijke functies onder voorwaarden;
5. functies op het gebied van dienstverlening;
6. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
7. kantoren

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

3. Zone 3. Zone Willaertstraat
1. bedrijven in lichtere milieucategorie
2. bestaande woningen

5 Waarden, randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Algemeen

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

5.2 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Het bestaande bedrijventerrein is niet gezoneerd. Het geluidsaspect van de bedrijven valt daarom niet onder de Wet geluidhinder. De geluidruimte van de bestaande bedrijven kan dan bepaald worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De wegen en spoorwegen kunnen wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder.
De gemeente Oss heeft een geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

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

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

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

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

Bronnen in het plangebied

In en rond het plangebied liggen verschillende geluidsbronnen:

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

Uitwerking voor het bestemmingsplan

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

Naar het geluid van de spoor(wegen) en de bedrijven is onderzoek gedaan.
Uit de onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai in het hele plangebied wordt overschreden. Aan de noordzijde van het plangebied – de zone langs de Willaertstraat – wordt ook de maximale waarde ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai overschreden.
De toets voor wat betreft de bedrijven moet voor nieuwe geluidgevoelige functies plaatsvinden aan de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en aan het Activiteitenbesluit.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

Nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen, theorieonderwijs en geluidgevoelige maatschappelijke functies zijn niet zondermeer toegestaan in het plangebied. Eerst moet worden gekeken naar geluidsreducerende maatregelen. Wanneer maatregelen niet afdoende blijken te zijn, kan een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd. De maximale waarde mag niet overschreden worden. Voor het noordelijk deel van het plangebied betekent dat dat de geluidsbelasting eerst door middel van maatregelen moet worden teruggebracht tot onder de maximale waarde.
In het kader van een aanvraag bouwvergunning moet worden voldaan aan de binnengrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 35 dB(A).

Vertaling in het bestemmingsplan

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

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.
Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.
De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie.

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

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

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

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

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

Bronnen in het plangebied

Voor dit plangebied zijn van belang:
a. het lpg tankstation aan de Euterpelaan;
b. de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen.

Uitwerking voor het bestemmingsplan

Van de functies die worden voorgestaan valt het merendeel onder de beperkt kwetsbare objecten. De burgerwoningen vallen onder de kwetsbare objecten. Maatschappelijke functies vallen volgens de Bevi onder de kwetsbare objecten als er, al dan niet gedurende een deel van de dag, minderjarigen, zieken of gehandicapten aanwezig zijn. De gemeentelijke beleidsvisie merkt deze objecten zelfs aan als zeer kwetsbaar wanneer de zelfredzaamheid van de personen laag is.

Voor de verschillende bronnen in het plangebied geldt het volgende:

LPG TANKSTATION

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

Plaatsgebonden risicocontour

De plaatsgebonden risicocontour voor dit tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m^3/jaar is volgens de Revi 45 meter. Binnen deze 45 meter is nieuwvestiging van kwetsbare objecten niet toegestaan. Nieuwvestiging van beperkt kwetsbare objecten is wel toegestaan, maar daar moet dan wel een onderbouwing aan ten grondslag liggen.
Hoe die onderbouwing moet luiden, is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Volgens de visie zijn beperkt kwetsbare objecten slechts mogelijk als:

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

Groepsrisico

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

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

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

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

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

SPOORWEG

Plaatsgebonden risicocontour

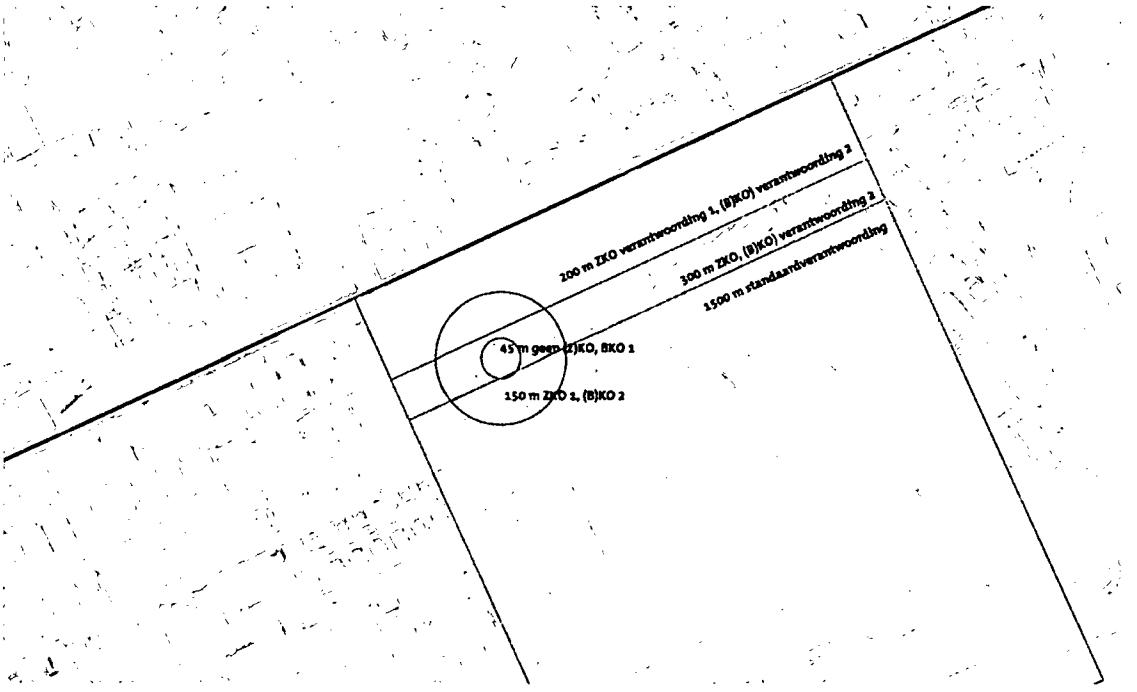
Uit het onderzoek blijkt dat geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend en dat dus aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico

Er is een invloedsgebied van 1500 meter. Hierbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden indien ten gevolge van een nieuw plan de personendichtheid toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan geeft slechts enkele verruimingen in functies. Hierdoor kan het groepsrisico in geringe mate toenemen.

Omdat het groepsrisico toe neemt, moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In de gemeentelijke beleidsvisie is de verantwoordingsplicht uitgewerkt.
Binnen 200 meter dient de vestiging van zeer kwetsbare objecten (waarin zich mensen bevinden waarvan de zelfredzaamheid laag is) zorgvuldig gemotiveerd te worden waarbij de noodzaak om de voorziening binnen die zone te plaatsen moet worden aangetoond.
Bij kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen 200 meter vervalt de eis dat er noodzaak moet zijn om de voorzieningen daar te realiseren. Wel spelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een belangrijke rol.
Ook tussen 200 en 300 meter hoeft zowel voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de noodzaak niet te worden aangetoond en hoeft alleen ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
Vanaf 300 meter geldt een standaardverantwoordingsplicht.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan



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

Vertaald naar de voorgestane functies betekent dit dat:

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

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het tankstation zijn alleen bedrijven mogelijk. Nieuwe zeer kwetsbare objecten (zoals kinderdagverblijven) zijn niet toegestaan binnen het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation en binnen 200 meter van het spoor.
Voor de overige functies geldt een verantwoordingsplicht. De verantwoording is opgenomen in een document dat in de bijlagen is gevoegd. In de verantwoording wordt ondermeer ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.4 Geur

Algemeen

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

Het begrip 'geurgevoelig object' kent geen éénduidige definitie. In de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) en het Activiteitenbesluit worden verschillende definities gehanteerd.
De NeR geeft aan dat geurgevoelige objecten zijn: woningen en andere locaties waar mensen zich bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden.
Het Activiteitenbesluit hanteert als definitie: een gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.
De genoemde definities verschillen maar komen ook overeen. Van belang is dat zowel de NeR als het Activiteitenbesluit ruimte geeft aan het bevoegd gezag om een afweging te maken wat beschouwd moet worden als geurgevoelig object in een specifieke situatie en welke mate van bescherming moet worden geboden. Per geurgevoelig object kan een verschillende mate van beschermingsniveau worden gehanteerd. Voor het vaststellen van het benodigde beschermingsniveau zijn de volgende criteria van belang: verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen, bijzondere bestemmingen.

Bronnen in het plangebied

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

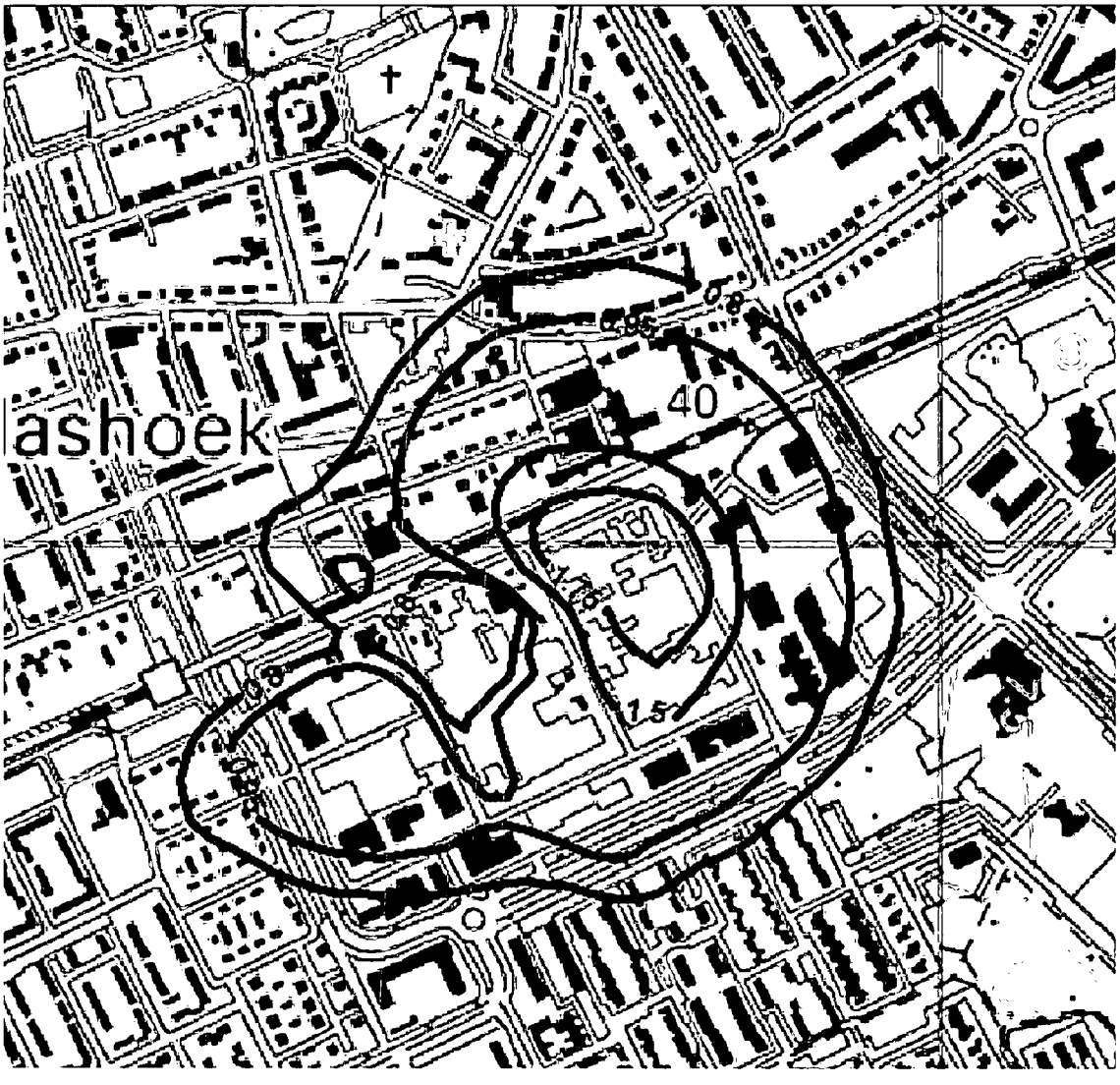
De activiteiten van het vleesverwerkend bedrijf Dalco vallen niet onder het toepassingsbereik van een Bijzondere Regeling. Daarom is voor de bepaling van het acceptabel geurhinderniveau voor Dalco ten tijde van de vergunningaanvraag maatwerk verricht. In de vergunningvoorschriften van de vigerende vergunning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

Uitwerking voor het bestemmingsplan

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

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

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



In bovenstaande figuur zijn berekende geurcontouren weergegeven.
De 0,95 OUE/m^3 uit de Bijzondere Regeling is opgenomen. De 2,5 OUE/m^3 komt niet voor; de maximale cumulatieve geurbelasting op het bedrijventerrein is gelijk aan 2,2 OUE/m^3. Ook de norm van 1,75 OUE/m^3, zoals opgenomen in de vergunning van Dalco, is weergegeven.

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

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

De norm van 0,95 OU_E/m^3 is voor burgerwoningen aanvaardbaar omdat tot 0,95 OU_E/m^3 geen geurhinder optreedt.

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

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een indeling gemaakt in drie zones. Deze zones zijn weergegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.
Binnen Zone 1 worden (beperkt) geurgevoelige objecten toegestaan. De zone ligt grotendeels tussen concentraties van 0,95 en 1,75 OU_E/m^3. Nu de norm van 1,75 OU_E/m^3 niet wordt bereikt, kunnen de functies dus worden toegestaan.
In zone 2 kunnen bedrijven overal worden toegestaan. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen, detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning kunnen niet buiten de contour van 1,75 OU_E/m^3. Het zondermeer projecteren van deze functies is daar dus niet toegestaan.

In zone 3 gelden verschillende geurconcentraties.
Het westelijk deel valt grotendeels binnen de contour van 0,95 OU_E/m^3. Hier is geen geurhinder te verwachten. In het oostelijk deel ligt de waarde tussen 1,5 en 2,2 OU_E/m^3. In dit oostelijk deel zijn bedrijven toegestaan maar nieuwe woningen niet zondermeer.

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid in Nederland is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder.
Waar op basis van Best Beschikbare Technieken maatregelen mogelijk zijn om de geurbeleasting terug te dringen, wordt daar vanuit vergunningverlening op gestuurd.

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen zone 1 liggen er geen beperkingen vanuit geur voor de voorgestane functies.
In zone 2 zijn bedrijven overal toegestaan. In het oostelijk deel van zone 2 zijn de functies detailhandel en cultuur en ontspanning niet toegestaan omdat de geurbelasting daar te hoog is. Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn pas mogelijk na wijziging. Bij de wijzigingsprocedure moeten milieuaspecten worden afgewogen waaronder geur. Detailhandel is in het oostelijk deel uitgesloten door middel van een aanduiding.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

5.6 Bodem en grondwater

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

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

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

Voor deze percelen is bij nieuwe ontwikkelingen aanvullend onderzoek nodig. Aangezien het in dit geval gaat om een bestemmingsplan voor bestaand bebouwd gebied en de financiële haalbaarheid van het plan en de volksgezondheid niet in het geding zijn, kan met dit aanvullende bodemonderzoek worden gewacht tot daadwerkelijk ontwikkeld wordt.
Bij de omgevingsaanvraag moet worden aangetoond dat de bodem schoon is of op welke wijze een eventuele verontreiniging wordt aangepakt.

Watertoets

Voorzover er ontwikkelingen worden opgenomen in een bestemmingsplan, moet hiervoor een watertoets worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' betreft grotendeels een beheerplan voor een bestaand bebouwd gebied. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, komen grotendeels overeen met de bestaande oppervlakte van de bebouwing. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw op terreinen die nog niet bebouwd zijn. Alleen vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte is mogelijk. Het plan brengt daarom geen wijzigingen in de mogelijkheden van infiltratie of afkoppeling.
Met het plan is geen belang van het waterschap gemoeid. Dit blijkt ook uit de Digitale Watertoets die voor het plan is uitgevoerd. De toets is opgenomen in de bijlagen.
Op het plan is uiteraard het gemeentelijk beleid van toepassing waarin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd.

5.7 Natuurwaarden

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

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

5.8 Archeologie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor dit gebied binnen de bebouwde kom van Oss dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m^2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 m.
Dit bestaande gebied is nagenoeg geheel bebouwd en dus verstoord. Daarmee vervalt de archeologische verplichting.

5.9 Parkeren

In het nieuwe bestemmingsplan wordt niet alleen de bestaande situatie vastgelegd maar worden ook andere functies voorgestaan.
Om af te kunnen wegen of een dergelijke verruiming problemen oplevert voor de parkeersituatie in het gebied is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Door middel van een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans zijn verschillende scenario's voor de toekomst doorgerekend. Een parkeerbalans gaat uit van een theoretische benadering terwijl bij een parkeerdrukmeting naar de feitelijke situatie wordt gekeken.
Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er in de huidige situatie geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in het gebied. Daaruit kan worden afgeleid dat parkeerproblemen ook niet te verwachten zijn als de voorgestane verruiming wordt doorgevoerd.
In sommige delen van het bestaande gebied is er weinig parkeergelegenheid op eigen terrein. Het parkeren moet dan worden opgevangen in het openbare gebied. Het onderzoek maakt inzichtelijk dat hiervoor voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.
Uitgangspunt blijft echter dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gelet op de ruimte die er in het openbaar gebied is, is het in dit geval niet bezwaarlijk om van dit uitgangspunt af te wijken. In de omgevingsvergunning kan dit aspect dan worden afgewogen.

6 Handhaving

6.1 Beleidskader

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

Uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.* De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.
Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de "Probleemanalyse handhaving" van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaafbaarheid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande functies in het plangebied geïnventariseerd. Gebleken is dat in het gebied functies voorkomen die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. In dit gebied komen relatief veel strijdige situaties voor. Het feit dat de geldende bestemmingsplannen zo oud zijn, is hier mede debet aan.
De oude bestemmingsplannen kennen nog vage, onduidelijke regelingen waardoor functies zijn ontstaan die eigenlijk niet passend zijn. Door vroegere liberale opvattingen over een menging van wonen en werken zijn situaties ontstaan die niet meer in lijn zijn met de huidige uitgangspunten. En doordat er weinig toezicht is geweest op het gebied bestaan illegale situaties al jarenlang. Het bedrijventerrein heeft nu geen prettige uitstraling en sfeer. Het is wenselijk om hier verandering in aan te brengen.
Tot nog toe lag er geen duidelijke visie op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan vraagt om een nieuwe visie. In het nieuwe bestemmingsplan moet worden afgewogen hoe met de strijdige functies wordt omgegaan. Daarvoor is maatwerk nodig.
In dit document staat de afweging beschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:
A. Wonen
B. Andere functies dan wonen

A. Wonen

Inleiding

Op een bedrijventerrein is het uitgangspunt dat de aanwezige woningen functioneel gekoppeld dienen te zijn aan een bedrijfsactiviteit. Burgerwoningen zijn in principe niet gewenst omdat deze belemmeringen kunnen opleveren voor bestaande bedrijvigheid of de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit de burgerwoningen bekeken, is de vestiging nabij bedrijvigheid bezwaarlijk omdat de woningen last kunnen krijgen van de bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.
De geldende bestemmingsplannen laten dan ook alleen bedrijfswoningen toe. Op het terrein zijn echter wel woningen aanwezig die als burgerwoning in gebruik zijn. Deze situaties zijn illegaal ontstaan. In het nieuwe bestemmingsplan moet een afweging worden gemaakt hoe hiermee om te gaan.

Afweging

Tegen de illegale situaties kan handhavend worden opgetreden. Maar het is wel ingrijpend om af te dwingen dat het gebruik als burgerwoning direct moet worden gestaakt. Daarom is gekeken of het gebruik kan worden gelegaliseerd.

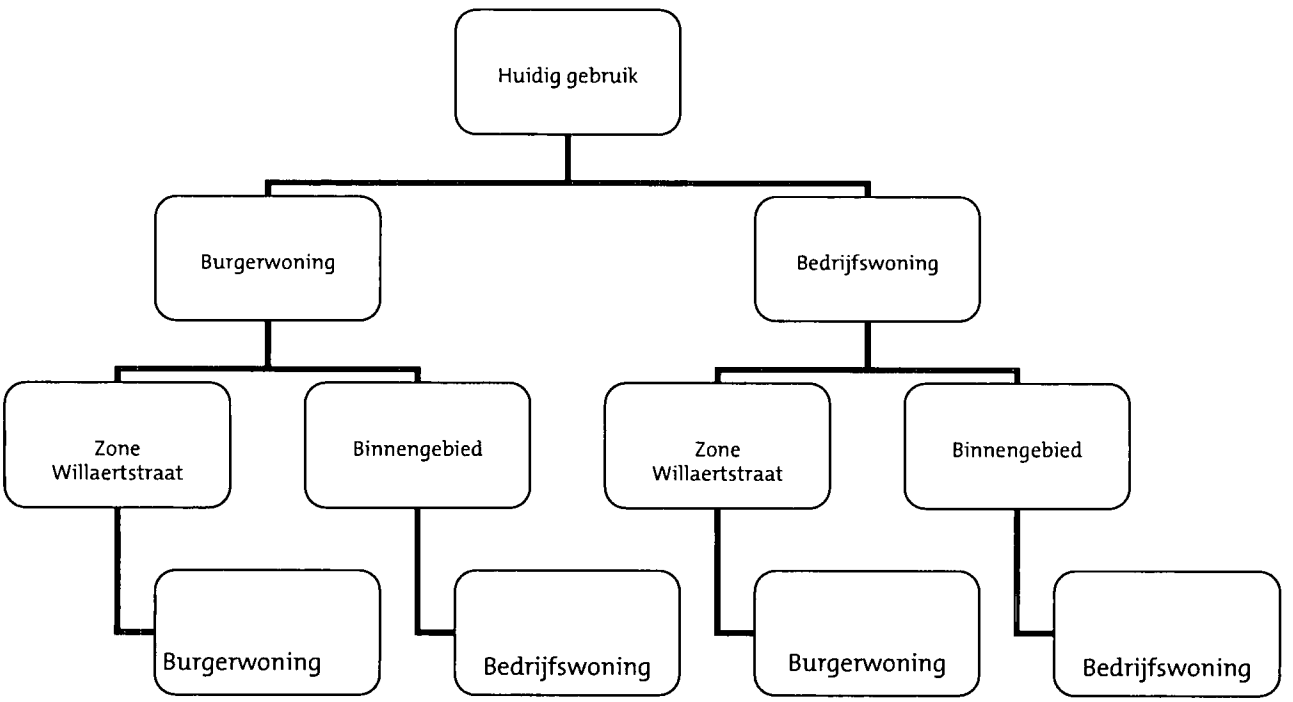
De noordelijke rand aan de Willaertstraat heeft zich door de jaren heen ontwikkeld als een woon-werkzone met lichte bedrijvigheid. Ook het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van dit karakter.
In deze zone is het niet noodzakelijk dat een woning gekoppeld is aan een bedrijf. Ook burgerwoningen zijn hier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

De rest van het bedrijventerrein heeft duidelijk de uitstraling van een bedrijventerrein. Ook zwaardere bedrijvigheid is hier mogelijk. Burgerwoningen horen op een bedrijventerrein niet thuis. Dit is een consistent beleidsuitgangspunt van de gemeente en ook van de provincie. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit milieu kunnen door een menging van bedrijvigheid en burgerwoningen onaanvaardbare situaties ontstaan. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd op een bedrijventerrein. In de rest van het gebied worden daarom alleen bedrijfswoningen toegestaan.

Op het terrein zit één woning waarover in het verleden afspraken zijn gemaakt met de huidige bewoner. Het betreft de woning Palestrinastraat 11. Dit gebruik als burgerwoning wordt onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

Uitwerking

In een figuur ziet de afweging er als volgt uit:



B. Andere activiteiten dan wonen

Inleiding

De strijdigheid in andere functies dan wonen komt met name voor in het binnengebied. Voor dit gebied geldt het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' uit 1973 (met daarna nog enkele herzieningen). Voor het oostelijk deel geldt het nieuwere bestemmingsplan 'De Koepel'.

Afweging

Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent gebreken.
De belangrijkste bestemming in dit plan is 'bedrijven'. In het plan uit 1973 is echter niet omschreven wat hieronder moet worden verstaan. Pas in 2003 is dit hersteld. In de herziening uit 2003 is opgenomen dat het moet gaan om: 'bedrijven op het gebied van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, opslag en groothandel met inbegrip van een indoorkartbaan en met uitzondering van horecadoeleinden, detailhandel en kantoordoeleinden'.
2003 is daarom een ijkpunt voor de afweging. Omdat de definitie vóór die tijd onduidelijk was, worden de afwijkende functies die vóór 2003 zijn ontstaan als legaal aangemerkt. Deze functies worden positief bestemd door middel van een aanduiding.

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

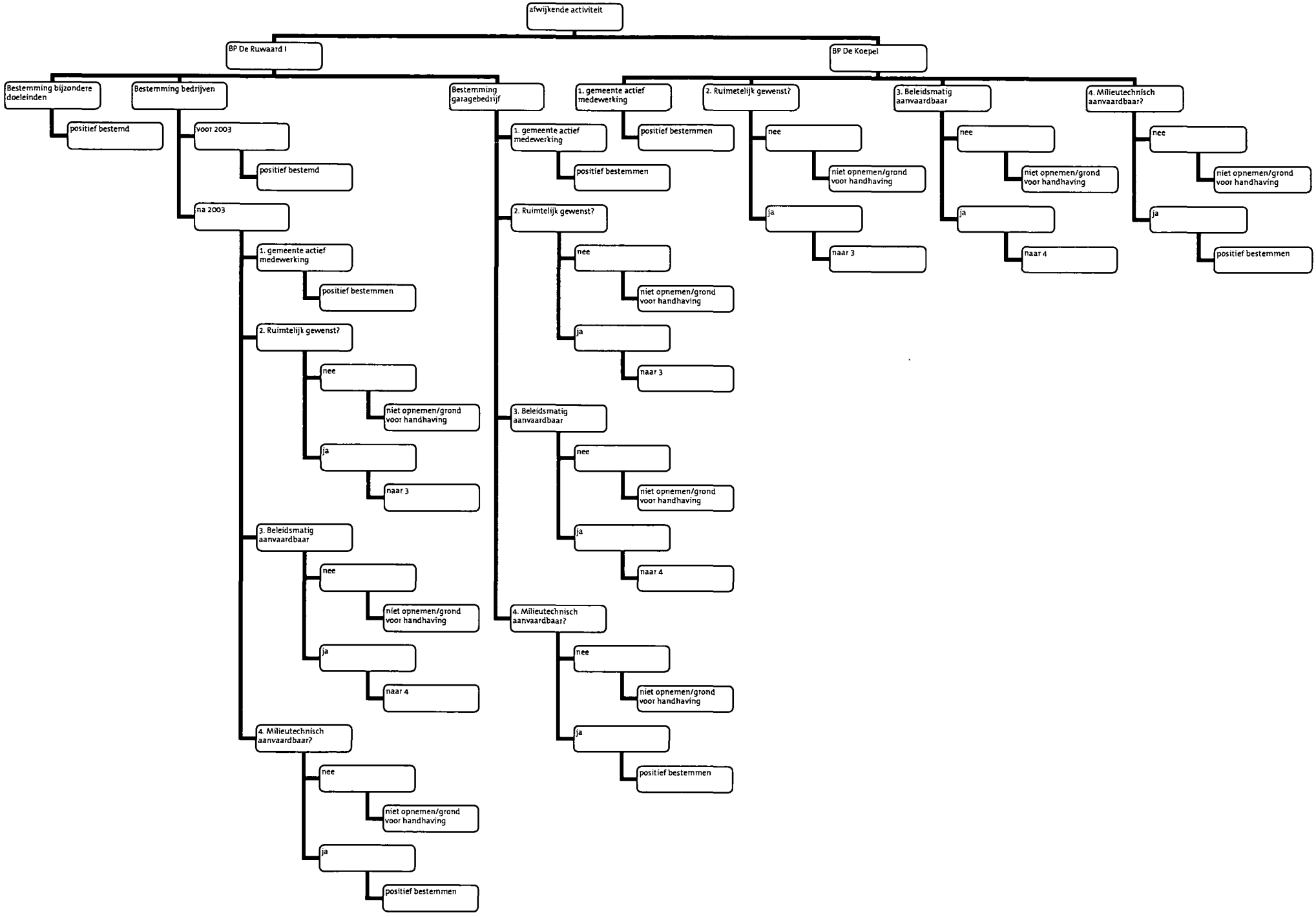
De andere grote bestemming uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' is de bestemming 'garagebedrijven'.

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

Uit het voorgaande volgt dat de functies die vallen onder de bestemmingen 'bedrijven' of 'bijzondere doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zondermeer positief bestemd worden in het nieuwe bestemmingsplan.
Voor de andere functies is maatwerk geleverd. In dat maatwerk zijn vier factoren afgewogen:
1) Wat is de historie? Sinds wanneer zit het er? Heeft de gemeente actief medewerking verleend? In dat laatste geval wordt de activiteit zondermeer positief bestemd.
2) Past het in de visie voor het nieuwe bestemmingsplan?
3) Is het beleidsmatig inpasbaar?
4) Is het vanuit milieuaspecten aanvaardbaar?

Uitwerking

In de figuur op de volgende bladzijde is de afweging weergegeven. In een overzicht in de bijlagen bij de toelichting staat wat dit op perceelsniveau betekent.


afwijkende activiteit
BP De Ruwaard I
BP De Koepel
Bestemming bijzondere doeleinden
positief bestemd
Bestemming bedrijven
voor 2003
positief bestemd
na 2003
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
Bestemming garagebedrijf
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen

7 Toelichting op het plan

7.1 Functioneel

In onderstaand schema is het volgende opgenomen:

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

Zone	Gewenste functies:	Randvoorwaarde Geluid	Randvoorwaarde Externe Veiligheid	Randvoorwaarde Geur	Vertaling bestemmingsplan
1	1. bedrijven in de lichtere Milieucategorie;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen;	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10^{-6}-contour van tankstation verantwoording 1, rest van de zone verantwoording 2;	Niet geurgevoelig	Bedrijven zijn in de hele zone toegestaan. Ook binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation. Het geldende bestemmingsplan liet al bedrijven toe. Daaruit volgt de nut en noodzaak om bedrijven binnen de plaatsgebonden risicocontour toe te staan. Het gaat dan om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden positief bestemd d.m.v. een aanduiding.
	2. bedrijfswoningen;	Geluidgevoelig: nieuwvestiging alleen toegestaan na hogere grenswaardeprocedure;	Beperkt kwetsbaar: binnen plaatsgebonden risicocontour van tankstation geldt verantwoording 1, overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig, toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader.

					De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd, ook binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation.
	3. perifere detailhandel;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen;	Beperkt kwetsbaar: binnen Plaatsgebonden risicocontour van tankstation verantwoording 1, overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Detailhandel is niet rechtstreeks toegestaan binnen de plaatsgebonden contour van het tankstation. Het kan met een wijziging worden toegestaan na afweging van het externe veiligheidsaspect. Buiten de plaatsgebonden risicocontour is het wel toegestaan.
	4.maatschappelijke functies;	Van de functies die in het plangebied worden toegestaan, is alleen (theorie) onderwijs geluidgevoelig. Ook medische kinderdagverblijven zijn geluidgevoelig. De overige maatschappelijke functies niet. Daarvoor zijn er dus geen beperkingen;	Niet binnen PR 10^{-6} [c] contour van tankstation. Binnen invloedsgebied van tankstation en binnen 200 meter vanuit het spoor geldt voor de zeer kwetsbare objecten verantwoording 1; voor de rest van het plangebied geldt verantwoording 2.	Meeste maatschappelijke functies zijn beperkt geurgevoelig: toegestaan tot 1,75 OU_E/m^3. Kinderdagverblijven en onderwijs zijn redelijk geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,50 OU_E/m^3	Nieuwvestiging van kinderdagverblijven is alleen toegestaan buiten 200 meter van het spoor. Binnen 200 meter van het spoor is alleen de bestaande jeugdopvang toegestaan. Theorieonderwijs is geluidgevoelig en wordt in het bestemmingsplan niet zondermeer toegestaan maar alleen na wijziging. Bij de wijziging moeten alle milieuaspecten worden afgewogen. Bij recht is alleen het bestaande praktijkonderwijs toegestaan. Ook nieuwe gezondheidszorgpraktijken

					zijn pas mogelijk na een wijziging. Naast milieuaspecten moet daarbij worden aangetoond dat er geen alternatieven zijn.
	5. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen;	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1, overig verantwoording 2.	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van $1.75OU_E/m^3$.	Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation alleen toegestaan na wijziging waarbij het externe veiligheidsaspect verantwoord moet worden. Buiten de plaatsgebonden risicocontour zijn de functies zondermeer toegestaan.
	6. dienstverlenende functies	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1, overig verantwoording 2.	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Functies op het gebied van dienstverlening zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation alleen toegestaan na wijziging waarbij het externe veiligheidsaspect verantwoord moet worden. Buiten de plaatsgebonden risicocontour zijn de functies zondermeer toegestaan.
	7. kantoren	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: Binnen PR 10^{-6} contour toegestaan onder verantwoording 1; overig verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanuit het beleid moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren. Kantoren worden alleen toegestaan waar de geldende

					bestemmingsplannen het reeds toe stonden, namelijk in oostelijk deel van het plangebied en het zuidwestelijk deel.
2	1. Bedrijven in de lichtere milieucategorie	1. Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	1. Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	1. Niet geurgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Bedrijven zijn overal toegestaan. Het gaat dan om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden positief bestemd d.m.v. een aanduiding
	2. Bedrijfswoningen	Geluidgevoelig: nieuwvestiging pas mogelijk na hogere grenswaardeprocedure	Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3.	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd.
	3. Perifere detailhandel	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: Binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Perifere detailhandel is in het hele gebied toegestaan, behalve buiten de contour van 1,75 OU_E/m^3. Buiten deze contour zijn alleen bedrijven toegestaan.
	4. Cultuur en Ontspanning	Niet geluidgevoelig: geen beperkingen	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Niet geurgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Cultuur en ontspanning is toegestaan na een wijzigingsprocedure. Hieraan zijn milieutechnische en stedenbouwkundige voorwaarden verbonden.

3	1. Bedrijven in de lichtere milieucategorie	Niet geluidgevoelig: binnen gehele zone toegestaan	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Niet geurgevoelig	Bedrijven zijn in de hele zone toegestaan.
	2. Bedrijfswoningen	Geluidgevoelig: In deze zone wordt de maximale waarde overschreden; nieuwvestiging is pas mogelijk na het terugbrengen van de geluidsbelasting onder de maximale waarde d.m.v. maatregelen en na het volgen van een hogere grenswaardeprocedure	Beperkt kwetsbaar: binnen gehele zone toegestaan onder verantwoording 2	Beperkt geurgevoelig: toegestaan tot contour van 1,75 OU_E/m^3	Vanwege de geluidsproblematiek worden nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Ze zijn pas toegestaan na een wijziging. Geluid is één afwegingskader. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding positief bestemd.

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

7.2 Ruimtelijk

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

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

8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013 bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bepalen waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat wel en niet gebouwd mag worden.
De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende gedeelte van het bestemmingsplan.
De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn opgesteld volgens de landelijke standaard..

8.2 Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Artikel 1: Begripsbepalingen
In dit artikel wordt een definitie gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Dit voorkomt een verschil in interpretatie.

Artikel 2: Wijze van meten
In de Wijze van meten wordt onder meer bepaald op welke manier de maatvoering van bebouwing, gronden en dergelijke wordt bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Gemengd-1
De bestemming Gemengd- 1 is bedoeld voor de buitenste schil van het bedrijventerrein. Binnen deze schil is een diversiteit aan functies toegestaan. Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.

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

Artikel 4: Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is bedoeld voor het binnengebied van het bedrijventerrein. Op het binnenterrein izijn bedrijvigheid, de bestaande bedrijfswoningen en perifere detailhandel toegestaan.
Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functies die uitsluitend met een aanduiding zijn toegestaan, weg te halen zodra de betreffende bedrijfsactiviteit beëindigd is.

Artikel 5: Gemengd-3

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

Artikel 6: Groen

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

Artikel 7 en Artikel 8: Verkeer en Verkeer-Verblijf

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

Artikel 9: Verkeer-Railverkeer

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 tot en met artikel 14

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.
In artikel 11.1 is een regeling opgenomen voor bebouwing die afwijkt van de regels uit het bestemmingsplan. De afwijking kan bijvoorbeeld het bebouwingspercentage of de oppervlakte van het bouwperceel betreffen. Het betreft in ieder geval de volgende percelen:

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden. Het gaat dan om bebouwing en gebruik die al aanwezig zijn of er mag zijn.

Artikel 16: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

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

9 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen is het regelen van kostenverhaal verplicht.
Het bestemmingsplan Euterpelaan is een conserverend plan. Het plan biedt enkele verruimingen in functies maar ontwikkelingen als bedoeld in de Grondexploitatiewet vinden niet plaats. Grote verruimingen in hoogten vinden pas plaats na wijziging. Kostenverhaal is in dit plan daarom niet aan de orde.

10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

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

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

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

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

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

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

De Nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op ... mededeling gedaan in het plaatselijke

blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

BIJLAGE

Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein-Oss-2013

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de vooroverleg- en inspraakprocedure
- een samenvatting van de vooroverleg- en inspraakreacties
- ons antwoord op de vooroverleg- en inspraakreacties
- een beschrijving van de gevolgen van de vooroverleg- en inspraakreacties voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan die geen gevolg zijn van de ingediende reacties maar die ambtshalve worden aangebracht

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 en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).
Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de inspraakreacties geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke inspraakreactie heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van inspraakreacties opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' lag van 14 februari tot en met 27 maart 2013 voor iedereen ter inzage bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 13 februari 2013 mededeling gedaan in Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Op 4 maart 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden. Alle belanghebbenden in het gebied zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de inloopbijeenkomst.

Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn inspraakreactie geven. Er zijn 12 inspraakreacties naar voren gebracht. Deze zijn allemaal op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende overleginstanties.

Hieronder geven wij alle ingekomen reacties samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.
Als wij een gedeelte van een reactie niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. BEOORDELING INSPRAAKREACTIES

1, ontvangen op 11 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

1. De bovenwoning die al 35 tot 40 jaar bestaat op het perceel Palestrinastraat 9 is niet opgenomen;
2. De opgenomen milieucategorie voor het perceel Palestrinastraat 9 is onjuist. In het bedrijf worden schadeherstelwerkzaamheden zoals plaat- en spuitwerk uitgevoerd. Deze activiteiten zijn vergund. De milieucategorie moet daarom 3.2. zijn.

Beoordeling

1. Achter op het perceel Palestrinastraat 9 is een bovenwoning aanwezig. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' is één bedrijfswoning alleen toegestaan na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Een dergelijke vrijstelling is nooit verleend. Ook is geen bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning. Er ligt dus geen planologische basis voor de bedrijfswoning.
Er is geen bezwaar tegen om voor dit bedrijf een bedrijfswoning toe te staan. Het gaat dan om één bedrijfswoning. Het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' en het nieuwe bestemmingsplan 'bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013 laten slechts één bedrijfswoning per bedrijf toe. Deze bedrijfswoning kan zich op het perceel Palestrinastraat 9 bevinden. Maar mag ook op het perceel Palestrinastraat 11a staan. In dit geval is ervoor gekozen een aanduiding bedrijfswoning op te nemen op het perceel Palestrinastraat 11a. Dit op verzoek van inspreker. Voor de verdere afwegingen verwijzen wij naar onze beoordeling van reactie nummer 2.
2. Het klopt dat op het perceel ook schadewerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De milieucategorie wordt daarom aangepast naar categorie 3.2.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel Palestrinastraat 9 wordt een milieucategorie 3.2. opgenomen.

2, ontvangen op 11 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Er is ten onrechte geen woonbestemming opgenomen voor het perceel Palestrinastraat 11-11a, kadastraat bekend gemeente Oss sectie E nummer 5486. Dit pand is op 5 juni 2003 van de gemeente Oss aangekocht als "woning, voormalige boerderij, met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden".

Beoordeling

Inspreker heeft tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan verzocht om het pand 11a te mogen bewonen. Inspreker woonde toen in een bovenwoning op het perceel Palestrinastraat 9. Om persoonlijke redenen was er behoefte aan woonruimte op de begane grond. Naar aanleiding van dit verzoek heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden. In die afweging zijn ook de persoonlijke omstandigheden betrokken. Er is echt gekeken naar wat planologisch maximaal kan worden toegestaan.
De afweging is als volgt geweest. Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat alleen een bedrijfswoning toe wanneer hiervoor vrijstelling is verleend. Een dergelijke vrijstelling is nooit verleend, niet voor het pand Palestrinastraat 9 en niet voor het pand Palestrinastraat 11a. Een planologische basis voor een bedrijfswoning is er daarom op beide percelen niet.
Het is echter geen bezwaar om een bedrijfswoning toe te staan. Het moet dan wel gaan om een bedrijfswoning en het mag er maar één zijn.
Burgerwoningen passen niet op een bedrijventerrein. Burgerwoningen kunnen tot beperkingen leiden voor de bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Anderzijds kan voor burgerwoningen op een bedrijventerrein een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.
Ook voor bedrijfswoningen geldt overigens een terughoudend beleid, ook vanuit de provincie. Er kan één bedrijfswoning worden toegestaan, alleen wanneer het echt nodig is voor het toezicht en het beheer van het bedrijf. Twee bedrijfswoningen zijn vanuit dat oogpunt niet uit te leggen.
Afgewogen is dus dat één bedrijfswoning bij het bedrijf Palestrinastraat 9 is toegestaan. Dit mag ook het pand Palestrinastraat 11a zijn. Daarbij zijn al de grenzen opgezocht want in principe hoort een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel te staan. De persoonlijke omstandigheden zijn hierin meegenomen.
Het toestaan van een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 11a betekent wel dat er geen mogelijkheid meer mag zijn voor een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9.

De notariële akte die inspreker bij zijn inspraakreactie heeft gevoegd, maakt onze afweging niet anders. In de akte wordt weliswaar gesproken over een 'woning' maar daarmee is niet gezegd dat hiermee een burgerwoning is bedoeld. 'Woning' is een algemene term.

In de slotbepalingen van de notariële akte zien wij deze opvatting bevestigd. Onder het eerste aandachtsstreepje staan namelijk: 'Koper heeft er nota van genomen dat wanneer het gekochte wordt toegevoegd aan het aangrenzende bedrijf/bedrijfsterrein Palestrinastraat 9 te Oss er op grond van het bestemmingsplan nog steeds niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan'.
Deze zin sluit aan bij ons uitgangspunt dat op de percelen Palestrinastraat 9, 11 en 11a gezamenlijk niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3, ontvangen op 14 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers zijn het niet eens met de beperkte aanduiding 'kantoor' op het perceel Palestrinastraat 7/7a. Ze willen de mogelijkheid behouden om het hele perceel als kantoor te kunnen benutten.

Beoordeling

Het geldende bestemmingsplan laat op dit perceel geen zelfstandige kantoren toe. Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' de bestemming 'bedrijven'. In het plan uit 1973 was nog niet duidelijk omschreven wat daaronder moest worden verstaan. In een herziening uit 2003 is dit gespecificeerd en zijn kantoren uitdrukkelijk uitgesloten.
Omdat de regeling vóór 2003 nog zo onduidelijk was, zijn functies die al vóór dat jaar bestonden in het voorontwerpbestemmingsplan positief bestemd door middel van een aanduiding. Omdat deze functies niet meer passen in het geldende bestemmingsplan en ook niet meer in het geldende beleid, is daarbij geen uitbreidingsruimte geboden. Ook voor dit perceel is dit uitgangspunt gevolgd
Voor kantoren geldt als beleid de nota 'Meer grip op de Kantorenmarkt' uit 2012. Verdere versnippering van kantoorlocaties is ongewenst. Kantoren zijn het meest gewenst op stations- en centrumlocaties. Op andere locaties moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van kantoren. Hieruit volgt ook dat het bieden van grote uitbreidingsruimte voor bestaande kantoren niet wenselijk is. Het gaat dan om de zelfstandige kantoren; kantoren bij bedrijven zijn wel toegestaan. Ook ligt de locatie binnen de hoogste geurcontour. Vanuit milieutechnisch oogpunt is het niet wenselijk om een geurgevoelig object uit te breiden.
Samengevat wordt het bestaande kantoor in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd. Hierbinnen blijft de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk. Maar verdere uitbreidingsruimte wordt niet geboden.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4, ontvangen op 15 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers willen een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- relaxfauteuils'. De verkoop van relaxfauteuils is al vóór 2003 gestart.

Beoordeling

Vanuit het detailhandelsbeleid is het bedrijventerrein Euterpelaan aangewezen als een zone waarin perifere detailhandel zich kan vestigen. Het is een binnenstedelijk bedrijventerrein dat mogelijkheden biedt voor meer publieksgerichte functies. In het bestemmingsplan worden de toegestane vormen van perifere detailhandel beschreven. Detailhandel in woninginrichting is hier niet toegestaan omdat dit in Oss geconcentreerd is in en om de Woonboulevard. Relaxfauteuils horen bij de woninginrichting. Dit is dan ook uitgesloten binnen dit bestemmingsplan.
Op het bedrijventerrein Euterpelaan zijn echter bestaande functies die niet passen in dit detailhandelsbeleid. Dit heeft te maken met het oude bestemmingsplan 'Ruwaard-1' uit 1973. In dit

bestemmingsplan was niet duidelijk omschreven wat onder de bestemming 'bedrijven' moest worden verstaan. Pas in 2003 is dit aangescherpt en opgenomen dat detailhandel daar niet onder valt.
In het bestemmingsplan is daarom de lijn aangehouden dat functies die niet in het geldende bestemmingsplan passen maar wel voor 2003 zijn gestart positief worden bestemd door middel van een aanduiding.
In 1991 is op het perceel Willaertstraat 24 een meubelstoffeerderij gestart. Dit bedrijf is als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De verkoop van relaxfauteuils is niet ingeschreven. Niet kon worden achterhaald wanneer die verkoop gestart is. De verkoop is daarom niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruwaard 1'. De afweging die daarbij heeft plaatsgevonden is dat volgens het gemeentelijke detailhandelsbeleid de verkoop van meubels is voorbehouden aan de Woonboulevard en op andere perifere locaties in principe niet is toegestaan.
Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft inspreker verschillende stukken aangeleverd. Uit deze stukken valt af te leiden dat de verkoop inderdaad al vóór 2003 is gestart. Dit geeft aanleiding om de detailhandel in relaxfauteuils in het bestemmingsplan toe te staan. Daarbij wordt wel uitgegaan van de bestaande situatie. Uitbreiding van deze verkoopactiviteiten wordt niet toegestaan. Gelet op het hiervoor genoemde gemeentelijke detailhandelsbeleid is dit ongewenst.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Voor het perceel Willaertstraat 24 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – relaxfauteuils' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat de verkoop is toegestaan tot maximaal 100 m^2.

5, ontvangen op 20 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt het gebruik als burgerwoning alsmede de huisvesting van jongeren in het pand Orlando di Lassostraat 11 mogelijk te maken. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit pand bestemd als bedrijfswoning. Daartoe voert hij het volgende aan:
a. Door de splitsing van het perceel is er geen grond meer aanwezig om een bedrijf te kunnen realiseren;
b. Het pand is ideaal voor de opvang van deze specifieke groep jongeren. De omgeving is 'prikkelarm'. En van overlast naar omliggende woningen is geen sprake;
c. Een woning aan de Berghemseweg heeft wel een bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' gekregen. En de woning Palestrinastraat 11 mag wel als burgerwoning worden gebruikt;
d. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
e. Er is veel jaren niet gehandhaafd.

Beoordeling

a. Het perceel heeft na de splitsing nog een oppervlak van 567 m^2. Op het perceel zijn bijgebouwen aanwezig die voor bedrijfsactiviteiten kunnen worden gebruikt. Ook uitbreiding is nog mogelijk. De eigenaar heeft overigens ook een bedrijf gehad toen hij het perceel in 1998 kocht. Hij had namelijk een bedrijf in interieurbouw en – advies.
b. In het pand wordt nu onder begeleiding gewoond door jongeren. Het pand wordt dus nu gebruikt voor een maatschappelijke functie c.q. als burgerwoning. Dit gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan.
Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' de bestemming 'bedrijfswoning'. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' is deze bestemming overgenomen.
Bij een bedrijfswoning moet er een relatie zijn met een bedrijf. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor het beheer en toezicht van het bedrijf. Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven. Maatschappelijke voorzieningen vallen hier niet onder.
Het onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning is van belang omdat voor bedrijfswoningen vanuit milieu minder strenge normen gelden. Op een bedrijventerrein worden daarom wel bedrijfswoningen maar geen burgerwoningen toegestaan.
Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid, terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te

worden tegen onaanvaardbare hinder. Op een bedrijventerrein kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.
Gelet op het voorgaande is het perceel aan de Orlando di Lassostraat 11 geen goede plek voor de functie.
De vraag om een andere goede 'prikkelarme' omgeving voor deze specifieke groep jongeren te vinden, is opgepakt door een koppeling te maken met het gemeentelijke Makelpunt. Een eventuele andere huisvesting moet plaatsvinden in nauw overleg met de afdelingen Maatschappelijke Ondersteuning en Stedelijke Ontwikkeling.
c. De woning aan de Berghemseweg ligt niet op een bedrijventerrein. Dus de afwegingen zoals onder b. besproken, gelden hier niet.
d. Het gaat niet alleen om wat nu ervaren wordt, maar ook om wat planologisch mogelijk is. Het bestemmingsplan laat op het binnenterrein bedrijven tot milieucategorie 3.1 en bestaande bedrijven tot milieucategorie 3.2. toe. Deze bedrijven kunnen wel degelijk effecten hebben op de omgeving. De VNG-brochure staat niet voor niets een afstand van 50 respectievelijk 100 meter voor ten opzichte van gevoelige objecten.
e. Het handhavingstraject staat los van dit bestemmingsplantraject. In het bestemmingsplantraject wordt de gewenste planologische situatie vastgelegd. In het handhavingstraject worden vervolgens de handhavingsaspecten afgewogen.
Het feit dat vele jaren niet gehandhaafd is wil overigens niet zeggen dat handhavend optreden niet meer mogelijk is. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hoeft geen doorslaggevende betekenis te worden toegekend aan het feit dat de woning al jaren niet als bedrijfswoning wordt bewoond. Op basis van een goede ruimtelijke ordening kan worden besloten geen woonbestemming aan het pand toe te kennen. In dit geval is het vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst om vast te houden aan de bestemming 'bedrijfswoning'. Het mogelijk maken van een burgerwoning op deze locatie leidt tot beperkingen voor de op het bedrijfsterrein gevestigde of te vestigen bedrijven, dan wel tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

6, ontvangen op 27 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

De zienswijze gaat over het perceel Obrechtstraat 25 tot en met 39.
Inspreker verzoekt:
1. de milieucategorie niet in te perken van categorie 3 naar categorie 2. Ook een categorie 3-bedrijf kan representatief zijn;
2. gezondheidszorgpraktijken toe te laten. Het is oneigenlijk om vestiging op het ziekenhuisterrein af te dwingen door deze op de Euterpelaan niet toe te laten;
3. een bioscoop, theater, museum of bibliotheek niet uit te sluiten. Of in ieder geval in het bestemmingsplan beter te motiveren waarom deze functies niet in dit gebied zouden kunnen;
4. een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor onderwijs en jeugdopvang wanneer aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan;
5. een bedrijfswoning op het perceel toe te staan door middel van een aanduiding. Voorheen was er één bedrijfswoning bij recht toegestaan, nu kan het alleen na wijziging;
6. te kijken naar de bebouwing die buiten het bouwvlak valt. Dit terwijl alle bebouwing volgens de regels in het bouwvlak moet vallen.

Beoordeling

1. Het perceel Obrechtstraat 25 tot en met 39 ligt in het voorontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Het geldende bestemmingsplan De Koepel uit 1993 waarbinnen het perceel valt, liet bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3 toe.
Het is een bewuste keuze om in de buitenste rand van dit terrein lichtere bedrijvigheid toe te staan. Dit heeft niet alleen te maken met representativiteit. Het toestaan van een hogere milieucategorie aan de rand van het bedrijventerrein past niet in de visie die we voor dit gebied hebben. De visie is om in dit gebied een menging van publieksaantrekkende functies toe te staan. Door de ligging van dit gebied

midden in de stad leent dit gebied zich hier goed voor. Dit karakter is waardevol en kan verder worden uitgebouwd.
Lichtere milieucategorieën passen goed in dit karakter. Juist met lichtere milieucategorieën is een combinatie met – ook gevoeligere – functies mogelijk.
Bovendien is het wenselijk om hier juist lichte bedrijvigheid te faciliteren. Op andere bedrijfsterreinen wordt juist ingezet op de zwaardere bedrijven. Voor zware bedrijven is voldoende ruimte. Voor de lichtere bedrijven niet.
Door het toestaan van een lagere milieucategorie aan de rand ontstaat bovendien een logische zonering naar de omgeving van het bedrijventerrein toe.
2. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om gezondheidsvoorzieningen, zowel eerste- als tweedelijns, te concentreren. Het ziekenhuisterrein is hiervoor de aangewezen locatie. Voor patiënten heeft een dergelijke concentratie voordelen. Er kan zo een goede samenwerking plaatsvinden tussen de gezondheidsvoorzieningen en een goede verbinding worden gemaakt tussen eerste- en tweedelijns zorg. Om een goede ontwikkeling van het ziekenhuisterrein een kans te geven, is het van belang terughoudend om te gaan met het toestaan van gezondheidsvoorzieningen op andere locaties. Zeker wanneer deze locaties op korte afstand van het ziekenhuisterrein liggen. Andersom geldt dit ook. Om een goede ontwikkeling van andere gebieden mogelijk te maken worden ook keuzes gemaakt om op het ziekenhuisterrein geen andere functies toe te staan, terwijl dit ruimtelijk best voorstelbaar is. Op het ziekenhuisterrein worden bijvoorbeeld geen functies op het gebied van cultuur en ontspanning of kantoren toege. Deze functies passen beter in het concept van de Talentencampus. Of op het bedrijventerrein Euterpelaan.
Verder is een bedrijventerrein niet de meest geschikte locatie voor patiënten. Deze groep kan kwetsbaar zijn. Op een bedrijventerrein kunnen vanuit bedrijvigheid milieueffecten bestaan die voor een kwetsbare groep niet wenselijk zijn. Voor het bedrijventerrein Euterpelaan speelt ook nog het externe veiligheidsaspect vanuit het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is het niet toegestaan om vestiging van zeer kwetsbare functies binnen 200 meter van het spoor toe te staan. Of een functie zeer kwetsbaar is, hangt ondermeer af van de mate van zelfredzaamheid van de personen binnen een functie. De zelfredzaamheid van personen binnen een gezondheidszorgvoorziening kan laag zijn.
Concluderend zijn voor deze doelgroep nadere afwegingen nodig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een toets aan bovengenoemde aspecten wenselijk. Daarom zijn gezondheidszorgpraktijken alleen toegestaan na een wijziging. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.4. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden opgenomen die verwijzen naar bovengenoemde aspecten.
Dit neemt niet weg dat bestaande gezondheidszorgvoorzieningen positief bestemd moeten worden. In het pand Obrechtstraat 25 t/m 39 zit een tandartspraktijk. Daarom wordt voor het perceel een aanduiding 'gezondheidszorg' opgenomen.
3. In hoofdstuk 4 van de toelichting is kort de afweging besproken om deze functies op het gebied van cultuur en ontspanning niet op het bedrijventerrein aan de Euterpelaan toe te staan. Dit heeft te maken met de reikwijdte van deze voorzieningen. Voorzieningen zoals een theater of een bioscoop hebben een functie voor de hele stad. Vaak trekken deze voorzieningen ook bezoekers uit de regio. Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning hebben een minder groot bereik en zijn vaak gebiedsgericht. Voorbeelden hiervoor zijn sportscholen of muziekruimten.
De grotere bezoekersstromen kunnen goed worden opgevangen in en om het stadscentrum omdat dit gebied hierop is ingericht. Het stadscentrum biedt een gemengd aanbod van publieksaantrekkende functies in alle facetten (winkels, voorzieningen, horeca). Dat maakt het stadscentrum aantrekkelijk voor vele doelgroepen. In de Visie Dynamisch Stadscentrum is uitgesproken dat het centrum van Oss de huiskamer van de stad is en dat wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waardoor bezoekers langer zullen blijven.
Om deze redenen zijn voorzieningen zoals een bioscoop, theater, museum, bibliotheek voorbehouden aan het centrumgebied. Op andere locaties zijn deze bovenlokale/regionale voorzieningen minder wenselijk en daar wordt dan ook terughoudend omgegaan met het bieden van planologische mogelijkheden hiervoor;
4. In artikel 3.4 lid c van het voorontwerpbestemmingsplan is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om theorieonderwijs toe te staan als aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan. Het toestaan van jeugdopvang binnen 200 meter van het spoor is in strijd met de gemeentelijke beleidsvisie 'Externe veiligheid'. Volgens deze visie is het alleen toegestaan om zeer kwetsbare objecten te vestigen binnen 200 meter van het spoor wanneer hier nut en noodzaak voor kan worden aangetoond. Er is geen nut en noodzaak om nieuwe jeugdopvang binnen de 200 meter toe te staan.

Er zijn andere locaties voor deze functies voorhanden. Locaties die ook veel beter zijn. Een bedrijventerrein is niet de beste locatie voor een kwetsbare functie als jeugd- en kinderopvang;
5. Er zijn twee redenen om in dit bestemmingsplan nieuwe bedrijfswoningen niet rechtstreeks (meer) toe te staan.
De eerste reden is het geluidsaspect. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in het hele plangebied hoog is. Dat betekent dat een aanvullend akoestisch onderzoek en een hogere grenswaardenprocedure noodzakelijk is wanneer een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Dit geldt ook wanneer er al wel een planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning bestond. De geluidsbelasting moet voor elke nieuwe woning specifiek worden bepaald. De hogere waarde moet ook exact worden ingeschreven bij het Kadaster. Een globale berekening voor alle mogelijke nieuwe woningen in het plangebied volstaat dus niet. Vandaar dat bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan alleen mogelijk zijn na een wijzigingsprocedure. In het kader van de wijzigingsprocedure kan dan voor een specifieke woning een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd.
In de tweede plaats is het beleid ten aanzien van bedrijfswoningen inmiddels veranderd. Met de vestiging van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt tegenwoordig terughoudend omgegaan. De opvatting is dat de ruimte op bedrijventerreinen bedoeld is voor de bedrijven. Deze ruimte moet niet opgebruikt worden door bedrijfswoningen. Behalve dat bedrijfswoningen ruimte wegnemen voor bedrijven, kunnen bedrijfswoningen ook vanuit milieutechnisch oogpunt voor belemmeringen zorgen. Met alle mogelijkheden van cameratoezicht en dergelijke is het in de huidige tijd steeds lastiger vol te houden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht en het beheer van een bedrijf.
Het provinciale beleid staat nieuwvestiging van bedrijfswoningen daarom nauwelijks toe. Op dit bedrijventerrein aan de Euterpelaan vinden wij bedrijfswoningen echter wel voorstelbaar. Het betreft hier een gemengd gebied nabij een woonbuurt waar bedrijfswoningen ook voor een bepaalde levendigheid en sociale controle kunnen zorgen. Maar, een nadere afweging vinden wij om bovengenoemde redenen noodzakelijk. Vandaar dat bedrijfswoningen in dit plan alleen mogelijk zijn na een wijzigingsprocedure. Wanneer de wens om bedrijfswoningen te vestigen echt concreet is, kunnen met de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over de te volgen wijzigingsprocedure.
6. Het klopt inderdaad dat een strookje bebouwing langs de Euterpelaan in het voorontwerpbestemmingsplan niet binnen het bouwvlak valt. Dit wordt aangepast.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op de verbeelding wordt langs het oostelijk deel van de Euterpelaan het bouwvlak wat verruimd;
- Er wordt een aanduiding 'gezondheidszorg' opgenomen op het perceel Obrechtstraat 25 t/m 39.

7, ontvangen op 27 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om voor het perceel Euterpelaan 5:
1. een hogere milieucategorie toe te staan. De vergunning laat activiteiten toe die in een hogere milieucategorie vallen (werkplaats/spuiterij);
2. het bebouwingspercentage te vergroten;
3. kantoren toe te staan;
4. appartementen toe te staan.

Beoordeling

1. Het klopt dat deze activiteiten op het perceel zijn toegestaan. De toegestane milieucategorie wordt daarom veranderd in categorie 3.2.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de zone langs de Euterpelaan een bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Voor het binnengebied geldt een bebouwingspercentage van 75%. Dit is hetzelfde percentage als in het bestemmingsplan Ruwaard-1 is opgenomen. Er is geen bezwaar tegen om ook voor de zone langs de Euterpelaan het bebouwingspercentage van 75% aan te houden.
Een hoger bebouwingspercentage dan 75% is echter niet gewenst. Dit bebouwingspercentage is al behoorlijk hoog. Er is behoefte aan onbebouwde ruimte op percelen. Wanneer dit nog verder wordt opgehoogd, wordt de mogelijkheid om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, lastig.

3. Vanuit het oogpunt van representativiteit zijn kantoren wel voorstelbaar. In dit plan worden nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren echter niet geboden. Dit heeft te maken met het gemeentelijke beleid ten aanzien van kantoren. Uit de nota 'Meer grip op de kantorenmarkt' uit 2012 volgt dat op een centrum/stationslocatie grootschalige kantoorlocatie meer op zijn plek is. Om die reden worden op het bedrijventerrein aan de Euterpelaan geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden. Kantoren zijn alleen toegestaan waar deze volgens het geldende bestemmingsplan al toegestaan waren, namelijk in het oostelijk deel van 'De Koepel' en in het zuidwestelijk deel van het plangebied.
4. Appartementen zijn om verschillende redenen niet gewenst in dit gebied.
In de eerste plaats passen burgerwoningen niet op een bedrijventerrein. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor de bedrijvigheid op het terrein. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat op een bedrijventerrein niet worden gegarandeerd.
In de tweede plaats volgt uit het provinciale en gemeentelijke beleid dat terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van nieuwe appartementen. Er bestaat in Oss namelijk, net als in vele andere gemeenten in het land, een overschot aan appartementen. Slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden kunnen nog extra appartementen worden toegevoegd. Het gaat er dan om dat appartementen op een bepaalde plek een duidelijke ruimtelijke meerwaarde betekenen. Het gaat daarbij vooral om locaties in het centrumgebied.
In dit geval is geen sprake van een uitzonderingssituatie. Om deze twee redenen ligt het toestaan van appartementen op deze plek niet voor de hand.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Voor de zone langs de Euterpelaan wordt het bebouwingspercentage vergroot naar 75%.
- Op het perceel Euterpelaan 5 wordt een aanduiding opgenomen om maximaal milieucategorie 3.2 toe te staan.

8, ontvangen op 27 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

De aanduiding die voor het bedrijf aan de Rossinistraat 5 is opgenomen klopt niet met de kadastrale situatie.

Beoordeling

Dit klopt. De percelen Rossinistraat 3, 3A en 1 vallen inmiddels ook onder het eigendom van inspreker. De aanduiding wordt in overeenstemming gebracht met de kadastrale situatie.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De aanduiding voor de percelen Rossinistraat 5, 3, 3A en 1 wordt in overeenstemming gebracht met de kadastrale situatie.

9, ontvangen op 27 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie richt zich specifiek op de percelen Obrechtstraat 1, 3, 6, 7, 5, 13, 15, 17, 19, 23 en de percelen Palestrinastraat 10 t/m 26.
Verzocht wordt:
1. bedrijvigheid tot en met categorie 3.2. rechtstreeks toe te staan;
2. detailhandel in accessoires bij alle ABC-goederen (en niet alleen bij auto's) toe te staan;
3. onderhoud en reparatie van ABC-goederen toe te staan;
4. groothandel en detailhandel in meubels toe te staan. Wat betreft de detailhandel kan het ook gaan om een ondergeschikt deel behorende bij de groothandel;
5. 'of' te veranderen in en/of in de zinsnede: 'productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie <u>of</u> installatie';
6. eerstelijns gezondheidszorg toe te staan;
7. de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'jeugdopvang' te verwijderen en uit de regels te halen;

8. een bioscoop, theater, museum of bibliotheek toe te laten of in ieder geval te motiveren waarom deze functies niet wenselijk zijn;
9. op drie aangegeven locaties aan de Obrechtstraat bedrijfswoningen toe te staan. In het oude bestemmingsplan was dit rechtstreeks mogelijk;
10. Op te nemen dat vuurwerkverkoop ter plaatse van de Obrechtstraat 19 is toegestaan. Dit conform een verleende vergunning;
12. alle bebouwing binnen het bouwvlak te laten vallen;
13. een hoger bebouwingspercentage dan 50% toe te staan conform de huidige situatie.

Beoordeling

1. De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie nummer 6. Voor de beantwoording verwijzen wij graag naar onze beoordeling van inspraakreactie nummer 6 onder 1;
2. De detailhandel in autoaccessoires kan alleen plaatsvinden in combinatie met inbouw. Hiermee is deze detailhandel gekoppeld aan een bedrijfsactiviteit.
Het toestaan van zelfstandige detailhandel van accessoires van boten en caravans is niet wenselijk. Wel is dit soort detailhandel voorstelbaar als het ondergeschikt is aan de hoofdverkoop. Met andere woorden: wanneer detailhandel van boten en caravans plaats vindt, mogen daaraan ondergeschikt ook accessoires voor boten en caravans worden verkocht.
In de artikelen 3.1 en 4.1 wordt hiervoor een algemene regeling opgenomen voor dit soort 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel';
3. Onderhoud en reparatie van ABC-goederen valt niet onder detailhandel maar onder bedrijvigheid. Het bestemmingsplan laat dit toe. Onderhoud en reparatie van boten en caravans is niet expliciet genoemd in de milieuzoneringslijst. Onderhoud en reparatie van auto's wel. Dit valt onder milieucategorie 2. Spuitactiviteiten vallen onder milieucategorie 3.1 en zijn met de aanpassing van het bestemmingsplan ook toegestaan. Het onderhoud en reparatie van boten en caravans kan hiermee waarschijnlijk gelijk worden gesteld. Er kan in dit geval gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3. onder b. Plaatwerk valt onder de categorie 3.2 en is daarom niet zondermeer mogelijk. Er kan een aparte afweging voor worden gemaakt door toepassing van artikel 3.3. onder a.
4. Een groothandel in meubels valt onder de bestemming 'bedrijven' en is wel toegestaan. Dit is anders bij detailhandel. Detailhandel in meubels is volgens de gemeentelijke detailhandelsnota uit 2008 voorbehouden aan de Woonboulevard. Het verschil in detailhandel en groothandel zit in het klantencontact dat plaats vindt.
Het toestaan van detailhandel in meubels op deze plek is dus in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.
Overigens betekent het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013' wat betreft de detailhandel al een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat namelijk geen detailhandel toe;
5. Er is geen bezwaar tegen om het woordje 'of' te veranderen in 'en/of'. Dit wordt in de regels veranderd.
6. Deze reactie komt overeen met inspraakreactie nummer 6. Voor de beantwoording verwijzen wij graag naar onze beoordeling van inspraakreactie 6 onder 2;
7. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.4 lid a geldt voor alle aanduidingen die zijn opgenomen. Het is een bevoegdheid, er hoeft geen gebruik van te worden gemaakt. Aanduidingen zijn opgenomen voorzover de bestaande functie afwijkt van wat planologisch is toegestaan of van wat planologisch, milieutechnisch of beleidsmatig gewenst is. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de situatie in overeenstemming te brengen met het huidige beleid. Er is geen aanleiding jeugdopvang van deze mogelijkheid uit te zonderen. De bestaande jeugdopvang is vanuit milieutechnisch en beleidsmatig oogpunt niet de beste functie op deze locatie;
8. Deze reactie komt overeen met inspraakreactie nummer 6. Voor de beantwoording verwijzen wij graag naar onze beoordeling van inspraakreactie 6 onder 3;
9. Deze reactie komt overeen met inspraakreactie nummer 6. Voor de beantwoording verwijzen wij graag naar onze beoordeling van inspraakreactie 6 onder 5 .
10. Het klopt dat de consumentenverkoop van vuurwerk is toegestaan. Er wordt een speciale aanduiding opgenomen in de regels en verbeelding.
11. In het zuidoostelijk deel van het plangebied valt inderdaad een kleine strook aan bebouwing buiten het bouwvlak. Dit wordt aangepast.
12. Het bebouwingspercentage van 50% sluit aan bij het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Er zijn twee percelen die een hoger bebouwingspercentage hebben. Het gaat om de percelen

Obrechtstraat 21 en Palestrinastraat 8. De uitzonderingen vallen onder de regeling voor afwijkende bebouwing als opgenomen in artikel 11 lid 1. Volgens dit artikel is het grotere bebouwingspercentage toegestaan. De afwijking mag niet worden vergroot.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op het perceel Obrechtstraat 19 wordt door middel van een aanduiding de verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan;
- Het bouwvlak in het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt wat verruimd;
- In de zinsnede: 'productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie of installatie' wordt het woordje 'of' veranderd in 'en/of';
- In de bestemmingsomschrijvingen van de artikelen 3.1 en 4.1 is 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel' toegevoegd.

10, ontvangen op 27 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt:
1. een bebouwingspercentage van 81% toe te staan. Dit komt overeen met de feitelijke situatie;
2. voor het gehele terrein – inclusief de hele kartbaan – milieucategorie 3.2 op te nemen;
3. parkeren op de openbare weg ter plaatse van de Sweelinckstraat en de Orlando di Lassostraat te verbieden.

Beoordeling

1. De aanduiding die voor het bedrijf is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan komt overeen met een bebouwingspercentage van 75%. De percelen hebben een oppervlakte van 13041 m^2. Met een bebouwingspercentage van 75% is op dit perceel 9780 m^2 aan bebouwing toegestaan. Het aanduidingsvlak beslaat een oppervlak van ruim 9700 m^2. De huidige bebouwing overschrijdt het bebouwingspercentage van 75% dus niet.
2. Er is in het verleden veel contact geweest met het bedrijf Dalco Food b.v., ook in relatie tot het opstellen van dit bestemmingsplan.
Steeds is vanuit de gemeente aangegeven dat het bedrijf eigenlijk niet op de goede plek zit. Het is een te groot en te zwaar bedrijf op dit gemengde terrein in de nabijheid van woonbuurten. Een dergelijk bedrijf past beter op een zwaar bedrijventerrein zoals Vorstengrafdonk. Er is dan ook onderzocht of een verplaatsing van het bedrijf haalbaar is. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dit niet het geval is.
Het van oudsher bestaande bedrijf Dalco is daarmee op deze plek een gegeven. Het bedrijf wordt daarom positief bestemd. Daarbij wordt geen uitbreidingsruimte geboden. De aanduiding 'milieucategorie 3.2' sluit aan bij de bestaande en vergunde situatie. En bij de 75% die volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan.
Het opnemen van een hoger bebouwingspercentage is niet aan de orde. Het bedrijf is in de huidige omvang al groot en zwaar voor deze plek. Een uitbreiding kan tot onaanvaardbare milieueffecten leiden voor de gevoelige bebouwing in en net buiten het plangebied.
De VNG hanteert een indicatieve afstand van 100 meter voor een categorie 3.2. bedrijf. In een gemengd gebied kan deze afstand worden verminderd tot 50 meter. De aanduiding ligt nu op 50 meter van de gevoelige bebouwing aan de Willaertstraat. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is uitbreiding niet wenselijk.
3. Een bestemmingsplan gaat niet over het gebruik van de openbare weg. Dit is een beheersaspect.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

11, ontvangen op 26 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om milieucategorie 3.2 op te nemen voor het perceel aan de Orlando di Lassostraat 10. Het productieoppervlak van het terrein is nu al groter dan 1000 m^2. Het betreft nu 1180 m^2 en er is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor 1493 m^2.

Beoordeling

Het klopt dat het bestaande, vergunde productieoppervlak al groter is dan 1000 m^2. Voor het perceel wordt daarom door middel van een aanduiding maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. De aanduiding sluit aan bij de bestaande, vergunde situatie. Uitbreidingsruimte wordt niet geboden.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Voor dit perceel wordt een aanduiding opgenomen om maximaal milieucategorie 3.2 toe te staan.

12, ontvangen op 25 maart 2013

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt:
1. voor het hele perceel milieucategorie 3.2. op te nemen;
2. een maximale inhoud aan een bedrijfspand te stellen;
3. een (gedeeltelijk) parkeerverbod in te stellen in de smalle tussenstraten (Orlando di Lassostraat en Sweelinckstraat) en een mogelijkheid te bieden om op eigen terrein te laden en lossen;
4. afschermingen tot 2 meter toe te staan. Dit is vanuit veiligheid en verzekeringseisen nodig.

Beoordeling

1. Insprekers hebben het perceel destijds gekocht voor hun bedrijf. Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' kent geen beperkingen voor een bedrijf in deze milieucategorie. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' wordt de toegestane milieucategorie beperkt tot categorie 3.1. Waar bestaand al meer aanwezig is, wordt dit positief bestemd door middel van een aanduiding. Nu de aanduiding slechts voor het bestaande bedrijfsgebouw is opgenomen, wordt inspreker inderdaad beperkt in zijn uitbreidingsruimte. Dit terwijl in de huidige situatie slechts 33% is bebouwd. Omdat bedrijvigheid op zich een functie is die in dit binnengebied past, is dit onredelijk. De aanduiding wordt daarom over het hele perceel gelegd.
2. Wat aan bedrijfsbebouwing aanvaardbaar is, is met name afhankelijk van het perceel waarop de bebouwing staat. Het ligt daarom niet voor de hand om voor verschillende percelen eenzelfde maximale inhoud op te nemen. Wat ruimtelijk aanvaardbaar is, is vastgelegd in het bebouwingspercentage en de maximale hoogten.
In de regels is wel een maximale oppervlakte voor een bouwperceel opgenomen. Deze is gesteld op 3500 m^2. Op deze manier is de visie dat dit bedrijventerrein bedoeld is voor kleinschalige bedrijven, vertaald.
Er zijn in het gebied enkele grotere percelen aanwezig. Deze percelen vallen onder de algemene regeling voor afwijkende bebouwing als bedoeld in artikel 11 lid 1. Volgens deze regeling worden afwijkingen gerespecteerd. De afwijkingen mogen niet worden vergroot.
3. Een bestemmingsplan gaat niet over parkeerverboden. Dit is een beheersaspect. De regeling en het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan laten laden en lossen op eigen terrein toe.
4. Ruimtelijk is het niet onaanvaardbaar om in het binnengebied hogere erfafscheidingen toe te staan, ook voor de voorgevels. In de regels wordt de mogelijkheid opgenomen voor erfafscheidingen tot 2 meter.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- De aanduiding milieucategorie 3.2. wordt over het hele perceel Orlando di Lassostraat 5 gelegd;
- In het binnengebied worden, ook voor de voorgevel, erfafscheidingen van 2 meter toegestaan.

IV. VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de volgende instanties:
- Provincie Noord-Brabant

- Waterschap Aa en Maas
- Veiligheidsdienst Brabant-Noord
- Prorail

Met de VROM-inspectie hoeft over dit plan geen vooroverleg te worden gevoerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in een brief aan de gemeenten aangegeven dat de werkwijze verandert. Dit betekent ondermeer dat het vooroverleg alleen nog maar plaats hoeft te vinden als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. Dat is in dit plan niet aan de orde.
De provincie Noord-Brabant laat bij schrijven van 20 maart 2013 weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
De Veiligheidsregio Brabant-Noord geeft aan dat uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de Veiligheidsdienst en dat aan de gemaakte opmerkingen in het voorontwerpbestemmingsplan voldoende tegemoet is gekomen.
Het Waterschap Aa en Maas adviseert in de waterparagraaf op te nemen: de afkoppelnorm van 10 mm, het waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas en de 8 uitgangspunten voor de watertoets. De waterparagraaf in de toelichting is hierop aangepast.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de inspraakreacties al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

In de regels zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:
- in de artikelen 3 en 4 lid 4 is de zinsnede opgenomen 'of indien er geen beletselen meer zijn om een functie alsnog toe te staan'. Met deze toevoeging wordt het mogelijk gemaakt om andere functies dan alleen bedrijven of detailhandel toe te staan indien hier geen milieutechnische bezwaren meer tegen zijn;
- in de artikelen 3.2.1., 4.2.1. en 5.2.1. onder c is ook een minimale perceelsgrootte opgenomen. De minimale perceelsgrootte is opgenomen om te voorkomen dat door splitsing zo'n kleine percelen ontstaan dat er wel een bedrijfswoning kan staan, maar geen bedrijf meer;
- in artikel 5.2.3. is opgenomen dat aan- en uitbouwen buiten het aanduidingsvlak voor 'wonen' mogen vallen. In het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat wonen alleen mocht plaatsvinden binnen het aanduidingsvlak. Er vallen echter aan- en uitbouwen buiten deze aanduiding. Met de toevoeging is gerespecteerd dat deze erbuiten mogen vallen.
- in artikel 11 lid 1 (afwijkende bebouwing) is het bebouwingspercentage en de oppervlakte van een bouwperceel toegevoegd. Er zijn slechts een paar percelen met een groter oppervlak of een hoger bebouwingspercentage dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Met deze toevoeging worden deze afwijkende maten gerespecteerd.
- enkele kleine redactionele of juridisch-technische aanpassingen.

Op de verbeelding zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:
- bouwvlakken aan de Willaertstraat zijn aan de westzijde wat verruimd;
- enkele kleine verruimingen van bouwvlakken.

Verder zijn in de toelichting en bijlagen nog redactionele en juridisch-technische aanpassingen aangebracht.

Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013

Plannaam:	Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013
Plannummer:	BPeuterpelaanoss
Datum vaststelling:	nvt
Datum goedkeuring:	nvt
Versie:	ontwerp d.d. mei 2013

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4

Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Gemengd - 1 12

Artikel 4 Gemengd - 2 16

Artikel 5 Gemengd - 3 19

Artikel 6 Groen 21

Artikel 7 Verkeer 22

Artikel 8 Verkeer - Verblijf 23

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer 24

Hoofdstuk 3 Algemene regels 25

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling 25

Artikel 11 Algemene bouwregels 26

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen 27

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 28

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 29

Artikel 14 Overgangsrecht 29

Artikel 15 Slotregel 30

Bijlagen bij de regels 31

Bijlage 1 Milieuzoneringslijst 32

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten 51

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPeuterpelaanoss-ON01 van de gemeente Oss

1.2 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.3 aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel:

detailhandel in goederen die niet behoren tot het perifeer toegestane assortiment, maar wel passen bij het hoofdassortiment, met uitzondering van (vrijetijds)kleding en voedings- en genotsmiddelen, waarbij deze vorm van detailhandel een beperkt onderdeel vormt van de normale bedrijfsvoering van de hoofdfunctie en een maximale oppervlakte heeft van 5% van de verkoopvloeroppervlakte en met een absoluut maximum van 100 m^2.

1.4 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ABC-goederen

auto's, boten, caravans, motoren en banden.

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.13 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is; onder huishouden wordt in dit verband alleen begrepen de leefvorm of samenlevingsvorm van deze persoon als alleenstaande of als zijn gezin.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep c.q. een bedrijf, kantoor of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bestaande situatie:

a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing zoals die aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;
b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwmarkt:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m^2 en maximaal 5000 m^2, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden.

1.25 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van)

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, dansschool, fitnesscentrum, muziekruimte, sportschool alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, met dien verstande dat een bioscoop, een theater, een museum en een bibliotheek niet zijn toegestaan.

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.36 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.37 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 geluidzoneringplichtige inrichting:

inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

1.40 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en naast elkaar gelegen zelfstandige woningen.

1.41 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.42 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.43 grove bouwmaterialen

producten of materialen, welke worden gebruikt bij het oprichten van bouwwerken, te weten: stenen, grof aardewerk (geen afbouwmateriaal), cement- en betonwaren, zand, constructiehout en constructiestaal of - ijzer.

1.44 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als belangrijkste functie mag worden gebruikt.

1.45 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.46 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.47 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.48 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.49 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.50 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.51 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.52 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.53 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten, die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.54 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.55 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten, die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.56 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.57 productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.58 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.59 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.60 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.61 verdieping

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.62 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.63 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.64 vuurwerkbedrijven:

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.65 werk:

een werk of constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.66 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.67 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.68 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

2.4 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de breedte van een bouwperceel:

de gemiddelde breedte van het bouwperceel gemeten tussen de zijdelingse perceelgrenzen, met dien verstande dat die gemiddelde breedte tenminste aanwezig is ter plaatse van het bouwvlak dan wel ter plaatse van de situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
detailhandel: - in ABC-goederen, - in autoaccessoires in combinatie met inbouw, - in grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden, - in de vorm van een bouwmarkt, - in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1000 m² mag bedragen; - detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden; - productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m² mag bedragen; - in fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsen'; - in consumentenvuurwerk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk' met dien verstande dat maximaal 10.000 kg is toegestaan; - aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel	ja	ja	nee
cultuur en ontspanning	ja	ja	nee
kantoren	ja, met dien verstande dat kantoren niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'	ja, met dien verstande dat kantoren niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'	nee
dienstverlening	ja	ja	nee

maatschappelijk	ja, met dien verstande dat: - gezondheidszorg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' - theorieonderwijs niet is toegestaan maar praktijkonderwijs wel; - jeugdopvang en kinder- en naschoolse opvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang'	nee	ja, zie lid 3.4
bedrijfswoning	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, zie lid 3.4
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten	ja	ja	ja, zie lid 3.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 en 2 met dien verstande dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, zie lid 3.3
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	nee	ja, zie lid 3.4
parkeervoorzieningen	ja	nee	nee

één en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' alleen bedrijven en de bestaande bedrijfswoning zijn toegestaan.

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte(m)' is aangegeven.
d. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2. bedragen.
e. Kelders zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
b. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3.
d. De goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

3.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 3.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd of indien er geen beletselen meer zijn om een functie alsnog toe te staan;
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 gezondheidszorgvoorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
   1. er is noodzaak de voorziening op die plek te realiseren;
   2. alternatieven zijn afgewogen;
   3. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
   4. er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 theorieonderwijs toe te staan mits aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan.
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een nieuwe bedrijfswoning op te

nemen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. er is maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
2. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
3. de voorgevel van de woning moet in de voorste bebouwingsgrens geplaatst worden;
4. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
5. de goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter;
6. er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een goothoogte tot 15 meter toe te staan.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
detailhandel: - in ABC-goederen, - in grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden, - in de vorm van een bouwmarkt, - in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1000 m² mag bedragen; - detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden; - productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m² mag bedragen; - aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel	ja, met dien verstande dat: - detailhandel is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' - detailhandel in woningtextiel is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ; specifieke vorm van detailhandel-woningtextiel' - detailhandel in modestoffen is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-modestoffen'	ja, met dien verstande dat detailhandel is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'	ja, zie lid 4.4
bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.	ja	ja	ja, zie lid 4.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 tot en met 3.1 met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, zie lid 4.3
bedrijfswoningen	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, zie lid 4.4

cultuur en ontspanning	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'	nee	ja, zie lid 4.4
kantoren	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren'	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2 bedragen.
d. Kelders zijn toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
b. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3.
d. De goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

4.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
b. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke

werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

b. Burgemeester en wethouders kunnen – ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 4.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd of indien er geen beletselen meer zijn om een functie alsnog toe te staan.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een nieuwe bedrijfswoning op te nemen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
   1. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
   2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
   3. de voorgevel van de woning moet in de voorste bebouwingsgrens geplaatst worden;
   4. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3;
   5. de goothoogte en de bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door - in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 - ook functies op het gebied van detailhandel en cultuur en ontspanning toe te staan waar deze niet als zodanig zijn aangeduid en ook op de verdieping. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan;
2. de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
3. er kan in voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja	ja	ja, zie lid 5.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 en 2 met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, zie lid 5.3
detailhandel	ja, uitsluitend: - in fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-fietsen'; - in relaxfauteuils uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-relaxfauteuils'	nee	nee
wonen	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat een aan-huis-gebonden-activiteit met een maximale oppervlakte van 35 m² is toegestaan	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen, met dien verstande dat een aan-huis-gebonden-activiteit met een maximale oppervlakte van 35 m² is toegestaan	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2 bedragen;
d. Kelders zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.3 Woonhuizen

Voor woonhuizen gelden de volgende regels:

a. Per aanduiding 'wonen' is één woonhuis toegestaan.
b. Het hoofdgebouw moet binnen het aanduidingsvlak vallen. Aan- en uitbouwen mogen erbuiten vallen;
c. De inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
d. De goot- en bouwhoogte van een woonhuis mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 m.

5.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 5.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
b. Burgemeester en wethouders kunnen – ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 5.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat een middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 5.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een extra aanduidingsvlak ten behoeve van een nieuwe woning op te nemen en hiervoor bouwregels te bepalen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
    1. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
    2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
    3. de voorgevel van de woning moet in de voorste bebouwingsgrens geplaatst worden;
    4. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3;
    5. de goothoogte en de bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 6.1.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangtinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^2.
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en de parkeerbehoefte aantoonbaar is.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten;
f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verbijfsvoorzieningen en kunstobjecten;
g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeer;
b. wegen en straten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
e. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 7 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

a. goothoogte;
b. bouwhoogte;
c. oppervlakte;
d. inhoud;
e. bebouwingspercentage;
f. maximale oppervlakte van het bouwperceel;

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

11.2 Parkeervoorzieningen

11.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels;

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
   a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
   b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
4. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde lid 1, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
c. Ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Gemengd - 1, 'Gemengd - 2, 'Gemengd - 3', Verkeer en 'Verkeer - Verblijf';
    2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m^2;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

e. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of viel onder het algemeen overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan op het adres Obrechtstraat 11 uitsluitend worden voortgezet door de personen, dien rechtsopvolgers uitgesloten, die op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan als huurder bekend zijn.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013.

Bijlagen bij de regels

MILIEUZONERINGSLIJST

Bijlage 1 Milieuzoneringslijst

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
	nr		geur	stof	geluid			gevaar		grootste afstand		categorie
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
0162		Kl-stations	30	10	30	C		0		30		2
10, 11	-											
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2
101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2
102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1
102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										

1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2
1042	0	Margarinefabrieken:										
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2
1061	0	Meelfabrieken:										
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1
1061		Gruttswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:										
1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2

1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1
1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2
1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2

1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2
1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2
12	-											
12	-	VERWERKING VAN TABAK										
120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1
13	-											
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2
132	0	Weven van textiel:										
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1
14	-											
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1
19	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1
152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1
	-											
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1

162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:										
17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1
58	-											
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
19	-											
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3
19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2
19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6
20	-											
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2
2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1
2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										

2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2
2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2
20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3
20141	B0	Methanolfabrieken:										
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2
20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1
2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1
2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3
202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1
203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2
2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2
2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2
2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2
2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1
205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2
22	-											
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1

2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1
222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1
23	-											
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
231	0	Glasfabrieken:										
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1
2351	0	Cementfabrieken:										
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3
235201	0	Kalkfabrieken:										
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1
235202	0	Gipsfabrieken:										
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:										
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2

2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6
245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1
245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2
243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2

244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2
244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1
244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
25	-											
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw , p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2

255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2
2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1
27, 28, 33	-											
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2

27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2
26, 28, 33	-											
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
26, 27, 33	-											
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2
274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6
26, 33	-											
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
26, 32, 33	-											
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
29	-											
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2
29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
30	-											

30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN(EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1
3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1
38	-											
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2
383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2

383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2
35	-											
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1
35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2
35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2
35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1
35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2
35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2
35	F0	windmolens:										
35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C		30		100		3.2
35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C		50		200		4.1
35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C		50		300		4.2

36	-											
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2
36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2
36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2
41, 42, 43	-											
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
45, 47	-											
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1
45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
46	-											
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1

46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1
46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30			500	V	500		5.1
46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30			1000	V	1000		5.3
46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:										
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2
46735	4	zand en grind:										
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										

4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2
46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:										
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2
466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
47	-											
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
4791		Postorderbedrijven	0	0	50			0		50		3.1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
562		Cateringbedrijven	10	0	30	C		10		30		2
49	-											
49	-	VERVOER OVER LAND										
491, 492	0	Spoorwegen:										
491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2
491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2
493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2
493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2
52	-											
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										

52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1
52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2
52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3
52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1
52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2
52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3
52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2
52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2
52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2
52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2
52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2
52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2
52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2
52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1
52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2
64	-											
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
61	B0	zendinstallaties:										
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2
61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1
77	-											
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2

7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. met uitzondering van verhuur van films en kleding	10	10	30			10		30	D	
62	-											
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2
72	-											
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
82991		Veilingen voor landbouw - en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
84	-											
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C		100		200	D	4.1
8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0		50		3.1
37, 38, 39	-											
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1

3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1
381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1
382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2
382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
382	C0	Composteerbedrijven:										
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss - 2013

toelichting + regels

vastgesteld

GEMEENTE OSS

Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Euterpelaan - Oss - 2013

Vastgesteld

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Oss
d.d. 19 dec 2013 nr. 2013 - 88
Mij bekend, de griffier
Namens deze

Het hoofd van de afdeling
Stedelijke Ontwikkeling
Mevr. D.H.C. van Grinsven

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit plan is een integrale herziening voor het bedrijventerrein Euterpelaan.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden herzien.
De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen en actueel beleid is nog niet verankerd. Ook zijn projecten mogelijk gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

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

1.2. Ligging en begrenzing

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

1.3. Geldende bestemmingsplannen

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

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat 10 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zijn in de hoofdstukken 2 tot en met 6 het beleid en de randvoorwaarden weergegeven die bij het opstellen van het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. In de hoofdstukken 7 en 8 is de vertaling van de relevante aspecten in het bestemmingsplan opgenomen.
De hoofdstukken 9 en 10 hebben betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Inleiding

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

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

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

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

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (beter bekend als de SER-ladder[1]) geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

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

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

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

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

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Investeringen vinden daar plaats, waar het meeste rendement wordt behaald voor het mobiliteitssysteem als geheel. Ook de verbindingen tussen de verschillende modaliteiten zijn daarbij van belang.
Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk gescheiden. Op de hoofdverbindingen buiten de Randstad waar congestie een structureel probleem is, wordt 2x3 rijstroken de standaard. De A50/A59 (Den Bosch – Nijmegen) maakt onderdeel uit van deze hoofdverbindingen. De A50 (Oss – Eindhoven) niet.
Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

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

De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Nog niet alle titels zijn uitgewerkt. Van de dertien belangen zijn de titels Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied nog gereserveerd. De titel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zal later in werking treden.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Van degene die al zijn uitgerold hebben de titels Grote rivieren en Defensie gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss. De regels in de titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.
Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

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

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden.

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

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

1. Concentreren van verstedelijking

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

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

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

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

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

6. Versterking van de economische kennisclusters

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

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

2.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

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

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

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.
Oss wordt in de visie bestempeld als een moderne industriestad. Economie is belangrijk voor de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Bij de ontwikkeling staat kwaliteit hoog in het vaandel. Gestreefd wordt naar een duurzame gemeente waar personen, maatschappelijke instellingen en bedrijven zich kunnen ontplooien.
Daarnaast streeft de gemeente naar voldoende voorzieningen in de buurt.

2.3.2 Structuurvisie

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

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

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

2.3.3 Economische beleidsplan gemeente Oss 2007-2010

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

- Duurzaamheid

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

- Infrastructuur

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

- Bedrijventerreinen

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

- Samenwerking

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

2.3.4 Gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss

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

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

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

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

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

Evaluatie

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

2.3.5 Masterplan Bedrijventerreinen Oss (2011)

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

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

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

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

2.3.6 Meer grip op de Osse kantorenmarkt (2012)

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

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

De zakelijke dienstverlening vestigt zich in kantoren. Door na te gaan hoeveel deze sector gaat groeien, is te berekenen hoe groot de vraag naar kantoren (in m^2) in de toekomst zal zijn. Naast dat er behoefte moet zijn, moet een kantoorlocatie voldoen aan meerdere voorwaarden om succesvol te zijn en te blijven. Het gebied moet functioneel zijn met een menging van meerdere functies (naast de kantoorwerkgelegenheid) zoals leisure, detailhandel, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Het gebied moet gekenmerkt worden door kwaliteit met een hoge mate van levendigheid. Daarbij is dubbele bereikbaarheid, zowel auto als openbaar vervoer, een belangrijke succesfactor voor een kantoorlocatie.

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

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

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

2.3.7 Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015

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

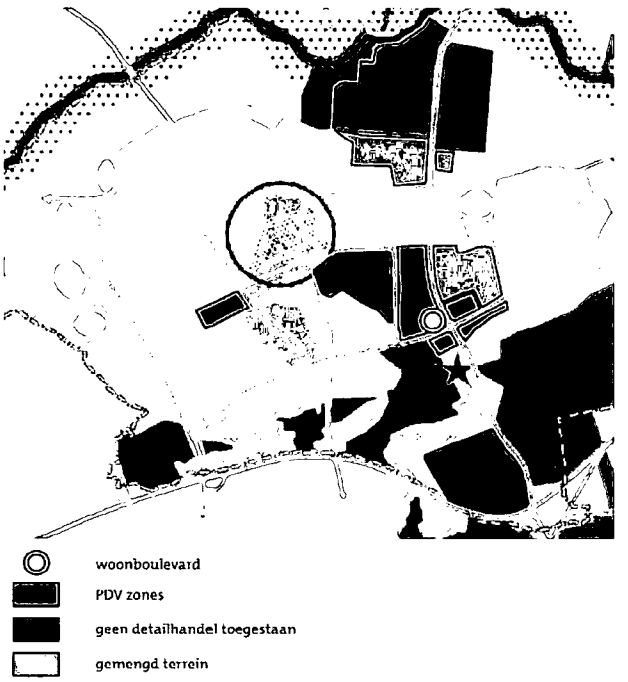
Voor de bedrijventerreinen is vooral het beleidskader voor perifere detailhandel (detailhandel buiten de winkelgebieden) relevant. Voor vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra wordt alleen ruimte gegeven aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra.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

- auto's, motoren, boten, caravans, tenten;
- autoaccessoires (in directe relatie met inbouw);
- grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk);
- keukens, badkamers, tegels, sanitair;
- bouwmarkten (groter dan 1.000m^2);
- tuincentra (inclusief dierenvoeding- en benodigdheden);
- de gehele woninginrichtingsbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels) mits groter dan 1.000m^2;
- diversen: zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes.

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

Het zogenaamde PDV-beleid richt zich verder in algemene zin op ruimtelijke clustering van detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden, dus geen uitwaaiering meer over alle bedrijventerreinen. Waar mogelijk wordt thematisering nagestreefd.
Vestiging van detailhandel is niet gewenst op bedrijventerreinen voor grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijven. Op gemengde bedrijventerreinen of in de aangewezen PDV zones zijn in meer of mindere mate mogelijkheden voor detailhandel.
De meubelboulevard is de locatie voor de woninginrichtingsbranche.

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



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

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

Hieronder zijn de beleidslijnen schematisch weergegeven.

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

Internetverkoop en postorderbedrijven

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

2.3.8 Horeca

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

2.3.9 Welstandsnota Gemeente Oss

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

De bedrijfsbebouwing aan de randen van het bedrijventerrein is ingedeeld in welstandsniveau 2, omdat die bebouwing belangrijk is voor de uitstraling van het terrein.
Voor de bedrijfsbebouwing in het midden van het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3.

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

2.3.10 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

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

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

Mobiliteitsplan Oss 2020

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

Wegen

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

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt volledig ontsloten door gebiedsgerichte ontsluitingswegen.

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

Fiets

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

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

Openbaar vervoer

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

Ten westen van bedrijventerrein Euterpelaan is het NS-station Oss West. Mogelijk komt er in de toekomst een HOV[1]-verbinding over de Saal van Zwanenbergsingel/Euterpelaan als onderdeel van een snelle verbinding tussen o.a. Eindhoven, Uden en Oss.

Parkeren

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

2.3.11 Water

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het 'Waterbeheerplan 2010-2015' vastgesteld. De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

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

1. *Beleving van water:*

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

2. *Water als ordenend principe:*

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

3. *Waterkwaliteit:*

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

[1] HOV staat voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer

4. Waterketen:

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd. Voor Oss geldt een afkoppelnorm van 10 mm.

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

1. Wateroverlastvrij bestemmen

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

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

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

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

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

4. Hydrologische neutraal ontwikkelen

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

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

5. Water als kans

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

6. Meervoudig ruimtegebruik

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

7. Voorkomen van vervuiling

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

8. Waterschapsbelangen

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

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

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

2.3.12 Prostitutiebeleid

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

2.3.13 Archeologiebeleid

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied binnen de bebouwde kom geldt dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
In dit plangebied zijn er geen delen groter dan 0,5 ha. Omdat het gebied al nagenoeg geheel bebouwd (en dus verstoord) is, vervalt de archeologische verplichting.

2.3.14 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is $35m^2$.

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

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

3 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Euterpelaan is een onderdeel van de wijk Ruwaard.
De Ruwaard is een wijk uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De wijk is functioneel en planmatig van opzet. Er is sprake van een scheiding tussen de verschillende functies. Er zijn buurten met de functie wonen. Andere functies dan wonen zijn geconcentreerd in voorzieningenstroken.
De hoofdrichting in de verkaveling van Ruwaard wordt bepaald door de spoorlijn en de daarop haaks gesitueerde straten. De in het groen liggende verkeersstructuur knipt de wijk qua grootte in vergelijkbare delen. Binnen deze opzet zijn negen buurten te onderscheiden. Eén daarvan is het bedrijventerrein Euterpelaan.

Het bedrijventerrein Euterpelaan wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Aan de andere randen vormen de Gerbrandylaan, Euterpelaan en dr. Saal van Zwanenbergsingel de grenzen.
Bedrijventerrein Euterpelaan heeft een oppervlak van ca. 18 hectare. Het bedrijventerrein kent een goede bereikbaarheid door de ligging aan de hoofdwegenstructuur van Oss en de nabijheid van het NS-station Oss West.

Functies
Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een menging van functies. Er is eén grootschalig bedrijf aanwezig. Verder bevinden zich op het terrein kleinschalige bedrijven soms in combinatie met bedrijfswoningen, bepaalde vormen van perifere detailhandel, maatschappelijke functies en kantoren. Vanwege de binnenstedelijke ligging nabij woonwijken en de menging van functies heeft het bedrijventerrein een duidelijk publiekgericht karakter.
Het bedrijventerrein bestaat uit het oude deel Euterpelaan ten westen van de Palestrinastraat en een nieuwer deel de Koepel ten oosten van de Palestrinastraat. Qua karakteristiek en uitstraling is het gebied te onderscheiden in drie vlekken.

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

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

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

De uitstraling

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

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

Het binnengebied heeft duidelijk een meer bedrijfsmatig karakter met enkele bedrijfswoningen. De Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat en de Palestrinastraat zijn bedrijfsstraten met een zeer matige uitstraling: afwisselende voor- en achterkanten, versteende voorterreinen, harde wanden, onaantrekkelijk materiaalgebruik, hekwerken. Het volledig verharde openbaar gebied en het materiaalgebruik komen de uitstraling niet ten goede.
De Rossinistraat heeft aan de noordzijde afwisselend bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen. Door de ruimte voor de bebouwing, het gebruik en de bomen in het wegprofiel heeft deze zijde een goede uitstraling. De overzijde heeft juist een veel mindere uitstraling. Daar bevinden zich de achtergevels van de bebouwing die gesitueerd is naar de Euterpelaan. De blinde gevels en de gemetselde erfafscheidingen zijn bewerkt met graffiti.

In de Willaertstraat domineert het beeld van de groene berm en de woningen met voortuinen. Deze straat heeft meer het karakter van een woonstraat met enige bedrijfsactiviteiten.
Ook de Correllistraat heeft niet zozeer een bedrijfsmatige uitstraling. Dit komt vooral door de dichte beplanting tussen Gerbrandylaan en Corellistraat en het groene voorterrein van de voormalige Laboratoriumschool.

Verkeer en Groen

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

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

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

4 Doelstellingen en programma

In het plangebied bevindt zich nu een diversiteit aan functies. Het is wenselijk om dit gemengde karakter te behouden en zelfs te versterken. Juist door de binnenstedelijke ligging leent dit terrein zich voor kleinschalige consumentgerichte bedrijvigheid.
Vanuit de huidige karakteristieken kan het gebied worden onderverdeeld in drie zones. De ruimtelijke en functionele kenmerken van een zone zijn bepalend voor de afweging welke functies zich in een zone kunnen vestigen. Door deze zonering sluit het gebied ook beter aan bij de omliggende woongebieden.

Zone 1: Representatieve zone
Deze zone omvat de buitenste schil van het bedrijventerrein. Vanwege de ligging langs de hoofdwegenstructuur van de stad Oss zijn langs de Euterpelaan, de Gerbrandylaan en de dr. Saal van Zwanenbergsingel representativiteit en uitstraling van groot belang. Ruimtelijk gezien sluit deze zone aan op het omliggende stedelijke gebied dat voornamelijk bestaat uit woonbuurten.

De representativiteit komt tot uitdrukking in de uitstraling van de bebouwing en in de toe te laten functies. Representatieve functies zijn:
1. lichtere bedrijvigheid;
2. dienstverlening;
3. detailhandel;
4. functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
5. kantoren;
6. maatschappelijke functies;
7. bedrijfswoningen.

Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om bedrijvigheid die beperkt is in omvang en onder de lichtere milieuactiviteit valt. Het toestaan van een hogere milieucategorie past niet in de visie voor dit gebied. De visie is om juist in deze zone een menging met meer publieksgerichte functies toe te staan. Lichtere milieucategorieën combineren goed met de gewenste publieksgerichte functies. De zonering komt de representativiteit ten goede. Bovendien ontstaat zo een logische zonering naar de omgeving van het bedrijventerrein.
Vanwege het publieksaantrekkende karakter past dienstverlening heel goed in deze zone. Daaronder vallen ook afhaalpunten voor internetverkoop.
Voor wat betreft de detailhandel gaat het om een specifieke vorm van detailhandel, namelijk zogenaamde perifere detailhandel die niet in reguliere winkelcentra of op de meubelboulevard thuis hoort. Dit is in lijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid zoals dat beschreven staat in paragraaf 2.3.7 van deze toelichting.
Vanuit de visie is het de bedoeling dat het bedrijventerrein zich ontwikkelt van een in zichzelf gekeerd terrein tot een terrein voor meer publieksgerichte bedrijvigheid. Voorzieningen op het gebied van

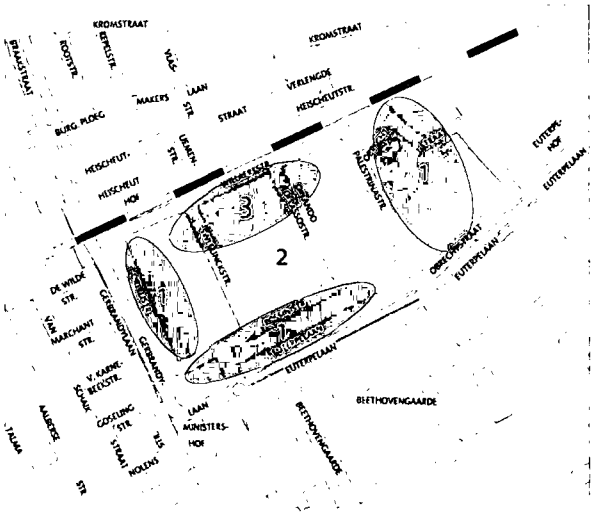
cultuur en ontspanning kunnen hieraan een bijdrage leveren. Het gaat dan om voorzieningen met een beperkt bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een specifieke doelgroep. Voorbeelden zijn sportscholen of muziekruimten.. Deze voorzieningen kunnen binnen de woonwijken geen plek vinden vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte. Ook voor sportscholen zijn goede locaties schaars. Ruimte voor sportscholen en dergelijke wordt gezocht in de voorzieningenzones in en rondom centra, maar het plangebied kan door het gewenste publiekgerichte karakter een goede aanvulling op de mogelijkheden zijn. Dus voor dit soort voorzieningen is plaats in het plangebied, ook vanwege de goede bereikbaarheid en aansluiting op de ontsluitingsstructuur.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een theater, bioscoop of museum trekken een breder publiek en hebben een veel groter verzorgingsgebied en aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum en zijn daarom voorbehouden aan dit gebied. Dit is een van de uitgangspunten van de visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De mogelijkheden voor kantoren zijn gebaseerd op het gemeentelijke beleid. Vanwege de specifieke locatiekenmerken zijn zelfstandige kantoren in het plangebied voorstelbaar. Het verdient echter de voorkeur dat kantoren zich vestigen op een centrum-stationslocatie. Dit is ook neergelegd in de nota "Meer grip op de kantorenmarkt" uit 2012. Om die reden moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe planologische mogelijkheden voor kantoren in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan. De geldende bestemmingsplannen laten kantoren al toe aan de oostkant en zuidkant van het plangebied. Het is niet de bedoeling deze bestaande mogelijkheden te beperken. Maar nieuwe planologische mogelijkheden worden niet geboden.
Onder de term "maatschappelijk" valt een diversiteit aan functies. Een deel daarvan past goed op het bedrijventerrein Euterpelaan. Er zijn ook functies waarvoor andere, betere locaties voorhanden zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de gezondheidszorgpraktijken. Vanwege milieuaspecten is de vestiging van deze gevoeligere functies op een bedrijfsterrein minder gelukkig. Betere locaties zijn voorhanden, waaronder het ziekenhuisterrein. Na vertrek van het ziekenhuis uit Oss zal de locatie aan de Joannes Zwijssenlaan worden heringericht met woonfuncties en gezondheidszorggebouwen. Clustering van gezondheidszorgvoorzieningen op de locatie is van groot belang. Versnippering naar dichtbijgelegen locaties is onwenselijk. Daarom verdient het de voorkeur om terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe gezondheidszorgvoorzieningen op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat op sommige plekken echter gezondheidsvoorzieningen toe. Het is niet de bedoeling deze mogelijkheid in te perken. Met het toestaan moet echter wel rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Vanuit het gemeentelijke beleid zijn gezondheidszorgpraktijken binnen 200 meter vanuit het spoor niet wenselijk. Daarom wordt gezondheidszorg alleen direct toegestaan in het gebied De Koepel buiten de 200 meter-contour. Binnen de 200 meter is het alleen mogelijk na een wijziging waarin milieuaspecten en alternatieven moeten zijn afgewogen.
Aan de rand is een grotere hoogte voorstelbaar. Ook dit heeft te maken met de representativiteit.

Zone 2: Binnengebied

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

Zone 3: Kleinschalige woon-werkzone

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



1. Zone 1. Representatieve Zone
***Gewenste functies*:**
1. bedrijven in lichtere milieucategorie;
2. bedrijfswoningen;
3. perifere detailhandel;
4. maatschappelijke functies onder v
5. functies op het gebied van dienst

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

3. Zone 3. Zone Willaertstraat
1. bedrijven in lichtere milieucategorie
2. bestaande woningen

5 Waarden, randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Algemeen

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

5.2 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Het bestaande bedrijventerrein is niet gezoneerd. Het geluidsaspect van de bedrijven valt daarom niet onder de Wet geluidhinder. De geluidruimte van de bestaande bedrijven kan dan bepaald worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De wegen en spoorwegen kunnen wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder.
De gemeente Oss heeft een geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

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

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

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

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

Bronnen in het plangebied

In en rond het plangebied liggen verschillende geluidsbronnen:

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

Uitwerking voor het bestemmingsplan

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

Naar het geluid van de spoor(wegen) en de bedrijven is onderzoek gedaan.
Uit de onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai in het hele plangebied wordt overschreden. Aan de noordzijde van het plangebied – de zone langs de Willaertstraat – wordt ook de maximale waarde ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai overschreden.
De toets voor wat betreft de bedrijven moet voor nieuwe geluidgevoelige functies plaatsvinden aan de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en aan het Activiteitenbesluit.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

Nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen, theorieonderwijs en geluidgevoelige maatschappelijke functies zijn niet zondermeer toegestaan in het plangebied. Eerst moet worden gekeken naar geluidsreducerende maatregelen. Wanneer maatregelen niet afdoende blijken te zijn, kan een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd. De maximale waarde mag niet overschreden worden. Voor het noordelijk deel van het plangebied betekent dat dat de geluidsbelasting eerst door middel van maatregelen moet worden teruggebracht tot onder de maximale waarde.
In het kader van een aanvraag bouwvergunning moet worden voldaan aan de binnengrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 35 dB(A).

Vertaling in het bestemmingsplan

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

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.
Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.
De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie.

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

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

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

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

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

Bronnen in het plangebied

Voor dit plangebied zijn van belang:
a. het lpg tankstation aan de Euterpelaan;
b. de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen.

Uitwerking voor het bestemmingsplan

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

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

Voor de verschillende bronnen in het plangebied geldt het volgende:

LPG TANKSTATION

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

Plaatsgebonden risicocontour

De plaatsgebonden risicocontour voor dit tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m^3/jaar is volgens de Revi 45 meter. Binnen deze 45 meter is nieuwvestiging van kwetsbare objecten niet toegestaan. Nieuwvestiging van beperkt kwetsbare objecten is wel toegestaan, maar daar moet dan wel een onderbouwing aan ten grondslag liggen.
Hoe die onderbouwing moet luiden, is uitgewerkt in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Volgens de visie zijn beperkt kwetsbare objecten slechts mogelijk als:

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

Groepsrisico

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

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

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

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

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

SPOORWEG

Plaatsgebonden risicocontour

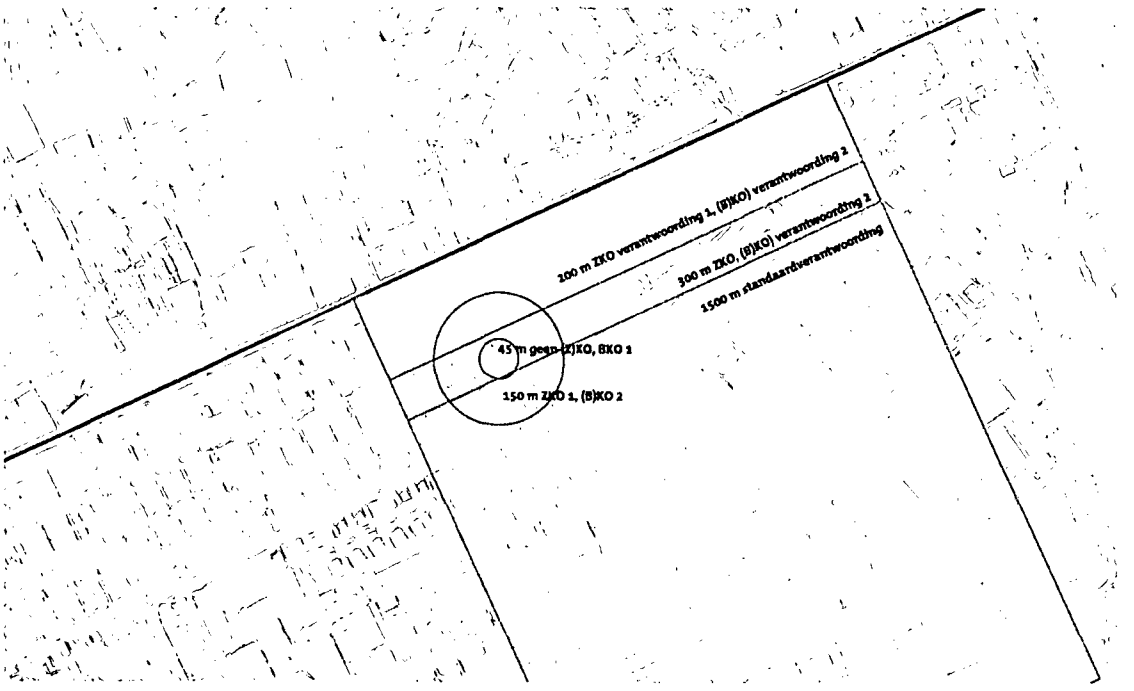
Uit het onderzoek blijkt dat geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend en dat dus aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico

Er is een invloedsgebied van 1500 meter. Hierbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden indien ten gevolge van een nieuw plan de personendichtheid toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan geeft slechts enkele verruimingen in functies. Hierdoor kan het groepsrisico in geringe mate toenemen.

Omdat het groepsrisico toe neemt, moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In de gemeentelijke beleidsvisie is de verantwoordingsplicht uitgewerkt.
Binnen 200 meter dient de vestiging van zeer kwetsbare objecten (waarin zich mensen bevinden waarvan de zelfredzaamheid laag is) zorgvuldig gemotiveerd te worden waarbij de noodzaak om de voorziening binnen die zone te plaatsen moet worden aangetoond.
Bij kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen 200 meter vervalt de eis dat er noodzaak moet zijn om de voorzieningen daar te realiseren. Wel spelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een belangrijke rol.
Ook tussen 200 en 300 meter hoeft zowel voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de noodzaak niet te worden aangetoond en hoeft alleen ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
Vanaf 300 meter geldt een standaardverantwoordingsplicht.

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan



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

Vertaald naar de voorgestane functies betekent dit dat:

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

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het tankstation zijn alleen bedrijven mogelijk. Nieuwe zeer kwetsbare objecten (zoals kinderdagverblijven) zijn niet toegestaan binnen het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation en binnen 200 meter van het spoor.
Voor de overige functies geldt een verantwoordingsplicht. De verantwoording is opgenomen in een document dat in de bijlagen is gevoegd. In de verantwoording wordt ondermeer ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.4 Geur

Algemeen

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

Het begrip 'geurgevoelig object' kent geen éénduidige definitie. In de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) en het Activiteitenbesluit worden verschillende definities gehanteerd.
De NeR geeft aan dat geurgevoelige objecten zijn: woningen en andere locaties waar mensen zich bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden.
Het Activiteitenbesluit hanteert als definitie: een gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.
De genoemde definities verschillen maar komen ook overeen. Van belang is dat zowel de NeR als het Activiteitenbesluit ruimte geeft aan het bevoegd gezag om een afweging te maken wat beschouwd moet worden als geurgevoelig object in een specifieke situatie en welke mate van bescherming moet worden geboden. Per geurgevoelig object kan een verschillende mate van beschermingsniveau worden gehanteerd. Voor het vaststellen van het benodigde beschermingsniveau zijn de volgende criteria van belang: verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen, bijzondere bestemmingen.

Bronnen in het plangebied

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

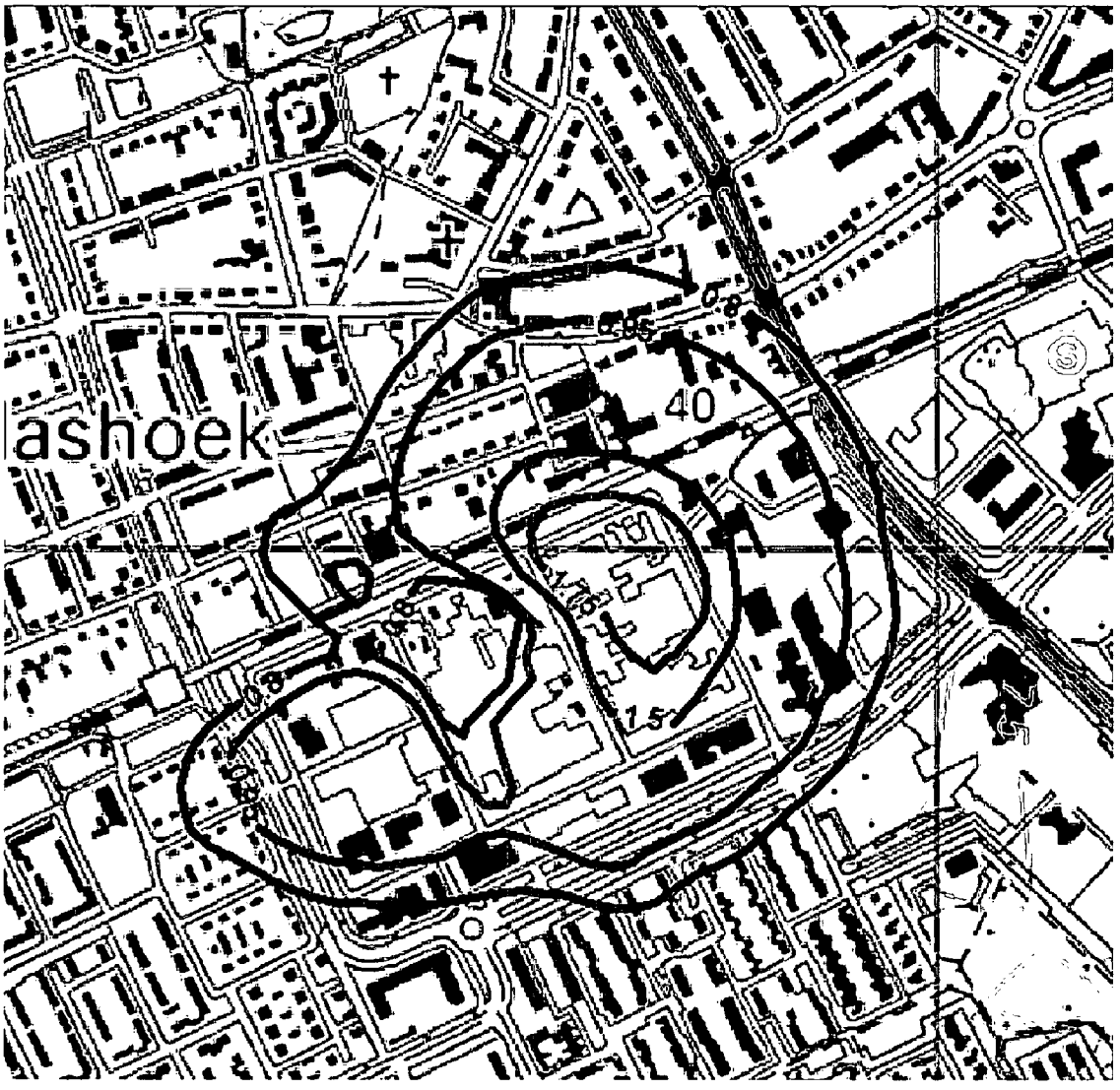
De activiteiten van het vleesverwerkend bedrijf Dalco vallen niet onder het toepassingsbereik van een Bijzondere Regeling. Daarom is voor de bepaling van het acceptabel geurhinderniveau voor Dalco ten tijde van de vergunningaanvraag maatwerk verricht. In de vergunningvoorschriften van de vigerende vergunning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

Uitwerking voor het bestemmingsplan

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

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

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



In bovenstaande figuur zijn berekende geurcontouren weergegeven.
De 0,95 OUE/m^3 uit de Bijzondere Regeling is opgenomen. De 2,5 OUE/m^3 komt niet voor; de maximale cumulatieve geurbelasting op het bedrijventerrein is gelijk aan 2,2 OUE/m^3. Ook de norm van 1,75 OUE/m^3, zoals opgenomen in de vergunning van Dalco, is weergegeven.

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

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

De norm van 0,95 OU_E/m^3 is voor burgerwoningen aanvaardbaar omdat tot 0,95 OU_E/m^3 geen geurhinder optreedt.

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

Randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een indeling gemaakt in drie zones. Deze zones zijn weergegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.
Binnen Zone 1 worden (beperkt) geurgevoelige objecten toegestaan. De zone ligt grotendeels tussen concentraties van 0,95 en 1,75 OU_E/m^3. Nu de norm van 1,75 OU_E/m^3 niet wordt bereikt, kunnen de functies dus worden toegestaan.
In zone 2 kunnen bedrijven overal worden toegestaan. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen, detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning kunnen niet buiten de contour van 1,75 OU_E/m^3. Het zondermeer projecteren van deze functies is daar dus niet toegestaan.

In zone 3 gelden verschillende geurconcentraties.
Het westelijk deel valt grotendeels binnen de contour van 0,95 OU_E/m^3. Hier is geen geurhinder te verwachten. In het oostelijk deel ligt de waarde tussen 1,5 en 2,2 OU_E/m^3. In dit oostelijk deel zijn bedrijven toegestaan maar nieuwe woningen niet zondermeer.

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid in Nederland is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder.
Waar op basis van Best Beschikbare Technieken maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting terug te dringen, wordt daar vanuit vergunningverlening op gestuurd.

Vertaling in het bestemmingsplan

Binnen zone 1 liggen er geen beperkingen vanuit geur voor de voorgestane functies.
In zone 2 zijn bedrijven overal toegestaan. In het oostelijk deel van zone 2 zijn de functies detailhandel en cultuur en ontspanning niet toegestaan omdat de geurbelasting daar te hoog is. Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn pas mogelijk na wijziging. Bij de wijzigingsprocedure moeten milieuaspecten worden afgewogen waaronder geur. Detailhandel is in het oostelijk deel uitgesloten door middel van een aanduiding.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

5.6 Bodem en grondwater

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

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

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

Voor deze percelen is bij nieuwe ontwikkelingen aanvullend onderzoek nodig. Aangezien het in dit geval gaat om een bestemmingsplan voor bestaand bebouwd gebied en de financiële haalbaarheid van het plan en de volksgezondheid niet in het geding zijn, kan met dit aanvullende bodemonderzoek worden gewacht tot daadwerkelijk ontwikkeld wordt.
Bij de omgevingsaanvraag moet worden aangetoond dat de bodem schoon is of op welke wijze een eventuele verontreiniging wordt aangepakt.

Watertoets

Voorzover er ontwikkelingen worden opgenomen in een bestemmingsplan, moet hiervoor een watertoets worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' betreft grotendeels een beheerplan voor een bestaand bebouwd gebied. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, komen grotendeels overeen met de bestaande oppervlakte van de bebouwing. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw op terreinen die nog niet bebouwd zijn. Alleen vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte is mogelijk. Het plan brengt daarom geen wijzigingen in de mogelijkheden van infiltratie of afkoppeling.
Met het plan is geen belang van het waterschap gemoeid. Dit blijkt ook uit de Digitale Watertoets die voor het plan is uitgevoerd. De toets is opgenomen in de bijlagen.
Op het plan is uiteraard het gemeentelijk beleid van toepassing waarin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd.

5.7 Natuurwaarden

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

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

5.8 Archeologie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor dit gebied binnen de bebouwde kom van Oss dat er een onderzoeksverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m^2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 m.
Dit bestaande gebied is nagenoeg geheel bebouwd en dus verstoord. Daarmee vervalt de archeologische verplichting.

5.9 Verkeer en Parkeren

In het nieuwe bestemmingsplan wordt niet alleen de bestaande situatie vastgelegd maar worden ook andere functies voorgestaan.
Om af te kunnen wegen of een dergelijke verruiming problemen oplevert voor de parkeersituatie in het gebied is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Door middel van een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans zijn verschillende scenario's voor de toekomst doorgerekend. Een parkeerbalans gaat uit van een theoretische benadering terwijl bij een parkeerdrukmeting naar de feitelijke situatie wordt gekeken.
Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er in de huidige situatie geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in het gebied. Daaruit kan worden afgeleid dat parkeerproblemen ook niet te verwachten zijn als de voorgestane verruiming wordt doorgevoerd.
In sommige delen van het bestaande gebied is er weinig parkeergelegenheid op eigen terrein. Het parkeren moet dan worden opgevangen in het openbare gebied. Het onderzoek maakt inzichtelijk dat hiervoor voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.
Uitgangspunt blijft echter dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gelet op de ruimte die er in het openbaar gebied is, is het in dit geval niet bezwaarlijk om van dit uitgangspunt af te wijken. In de omgevingsvergunning kan dit aspect dan worden afgewogen.

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

6 Handhaving

6.1 Beleidskader

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

Uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.* De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.
Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In de "Probleemanalyse handhaving" van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

6.3 Handhaving in het plangebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande functies in het plangebied geïnventariseerd. Gebleken is dat in het gebied functies voorkomen die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. In dit gebied komen relatief veel strijdige situaties voor. Het feit dat de geldende bestemmingsplannen zo oud zijn, is hier mede debet aan. De oude bestemmingsplannen kennen nog vage, onduidelijke regelingen waardoor functies zijn ontstaan die eigenlijk niet passend zijn. Door vroegere liberale opvattingen over een menging van wonen en werken zijn situaties ontstaan die niet meer in lijn zijn met de huidige uitgangspunten. En doordat er weinig toezicht is geweest op het gebied bestaan illegale situaties al jarenlang. Het bedrijventerrein heeft nu geen prettige uitstraling en sfeer. Het is wenselijk om hier verandering in aan te brengen.
Tot nog toe lag er geen duidelijke visie op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan vraagt om een nieuwe visie. In het nieuwe bestemmingsplan moet worden afgewogen hoe met de strijdige functies wordt omgegaan. Daarvoor is maatwerk nodig.
In deze paragraaf staat de afweging beschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:
A. Wonen
B. Andere functies dan wonen

A. Wonen

1. Inleiding

Binnen het plangebied wordt op twee manieren illegaal gewoond:

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

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

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

In deze paragraaf wordt op deze vragen ingegaan.

2. Beschrijving strijdige situaties

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

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

van het bedrijf door de eigenaar van het bedrijf noodzakelijk is. Burgerwoningen zijn in principe niet gewenst omdat deze belemmeringen kunnen opleveren voor bestaande bedrijvigheid of de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit de burgerwoningen bekeken, is de vestiging nabij bedrijvigheid bezwaarlijk omdat de woningen last kunnen krijgen van de bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.
Voor het overgrote deel van het bedrijventerrein is in de geldende bestemmingsplannen opgenomen dat het om een bedrijfswoning moet gaan en wat dit inhoudt.

Op het terrein zijn echter wel woningen aanwezig die als burgerwoning in gebruik zijn. Voor de meeste gevallen geldt dat het strijdige gebruik illegaal is ontstaan. Er zijn echter ook uitzonderingssituaties.
Een eerste nuancering geldt voor de woningen die vallen onder de bestemming 'garagebedrijven' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Dit betreft een klein deel van de woningen langs de Euterpelaan.
In de bestemming 'garagebedrijven' is – in tegenstelling tot de bestemming 'bedrijven'- niet goed geregeld dat het om een bedrijfswoning moet gaan. Er kan daarom niet worden gesproken van een situatie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Voor deze woningen zijn ook vergunningen als burgerwoning afgegeven. Dit gebruik als burgerwoning wordt daarom in het bestemmingsplan 'Euterpelaan-Oss-2013' toegestaan door een specifieke aanduiding 'wonen'.
In de tweede plaats zijn er gevallen die wel legaal zijn gestart doordat er oorspronkelijk een duidelijke verbinding was tussen een bedrijfswoning en een bedrijf, maar waarin door omstandigheden deze verbinding is komen te vervallen, bijvoorbeeld omdat het bijbehorende bedrijf failliet is gegaan.

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

Op het terrein wordt verder nog op een andere manier strijdig gewoond. Panden die niet als bedrijfswoning zijn vergund, worden wel als zodanig bewoond. Een deel van een bedrijfspand wordt als woning gebruikt.
Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen niet zomaar toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Daarbij gelden voorwaarden.
Ook het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' laat nieuwe bedrijfswoningen pas toe na een wijziging. Dit past in het provinciale en gemeentelijke beleid om terughoudend om te gaan met nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Bedrijfswoningen kunnen belemmeringen opleveren voor bedrijven; functies waarvoor een bedrijventerrein juist bedoeld is.
Op dit binnenstedelijke terrein vinden wij bedrijfswoningen wel voorstelbaar. In dit gebied kunnen bedrijfswoningen ook voor een gewenste levendigheid en sociale controle leiden.
Een nadere afweging op ruimtelijke, milieutechnische voorwaarden en op behoefte vinden wij echter noodzakelijk. Vandaar dat bedrijfswoningen ook in het nieuwe plan pas na een wijziging zijn toegestaan. Voor de wijziging gelden ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden. Deze komen overeen met de voorwaarden die ook in het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zijn opgenomen. Zo moet

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

3. Positief bestemmen of niet?

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

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

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

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

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

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

4. Algemeen of persoonsgebonden overgangsrecht?

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

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

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

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

Zoals in de nota van toelichting van artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening[2] is aangegeven, heeft de gemeente vrijheid om te bepalen wanneer deze laatste situatie zich voordoet. Beëindiging van de strijdigheid binnen de planperiode hoeft bij het persoonsgebonden overgangsrecht - in tegenstelling tot bij het algemene overgangsrecht – niet vast te staan. Met het toepassen van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt, conform het karakter van het overgangsrecht, al voldoende aangegeven dat de situatie eindig is.

Van belang is in dit verband ook nog de bestendige jurisprudentie over dit artikel waarin is bepaald dat persoonsgebonden overgangsrecht ook kan worden toegepast in gevallen waarin een strijdige situatie valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van een eerder plan[3].

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

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

---

[2] Stb 2008,145 p.60

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

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

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

1. Het strijdig gebruik bestaat al meer dan tien jaar. Hoewel handhaving formeel ook na vele jaren nog mogelijk is, is het wel erg ingrijpend om een woonsituatie van mensen te beëindigen. Zeker wanneer deze situatie al vele jaren bestaat. Strijdige situaties die al lang bestaan, komen ook in het plangebied voor. Het feit dat de gemeente veel jaren niet heeft ingegrepen in dit gebied, is hier mede debet aan.
   Er wordt gekozen voor een termijn van 10 jaar omdat dit een planperiode is. Wanneer de gemeente haar bestemmingsplannen tijdig had geactualiseerd, was voor dit gebied al eerder een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Strijdig gebruik was dan wellicht onder het algemene overgangsrecht van dit plan gebracht. In dat geval hadden wij bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe afweging moeten maken. Waarbij het wederom onder het algemene overgangsrecht brengen van het strijdige gebruik geen optie was geweest, maar het onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen wel.
   Het aanbrengen van een minimale termijn vinden wij essentieel. Op deze manier wordt de afweging gekoppeld aan opgebouwde rechten. En komt tot uitdrukking dat het uitgangspunt is dat het strijdig gebruik, gelet op milieuregelgeving en beleid, niet zomaar kan worden toegestaan. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan zijn, op grond van dit beleid en milieuafwegingen, verzoeken om bedrijfswoningen als burgerwoningen te mogen gebruiken, consequent afgewezen. Het zou oneerlijk zijn ten opzichte van al degenen die zich hieraan hebben gehouden, om overtreders die er pas recent zitten te belonen en het strijdig gebruik toe te staan.
   Als peildatum nemen we tien jaar vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013, derhalve 19 december 2003.
2. Het gebruik is van oorsprong niet strijdig. Het werd bijvoorbeeld ooit wel degelijk als bedrijfswoning bij een bedrijf gebruikt maar dit bedrijf is failliet gegaan;
3. De gemeente heeft het gebruik actief toegestaan.

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

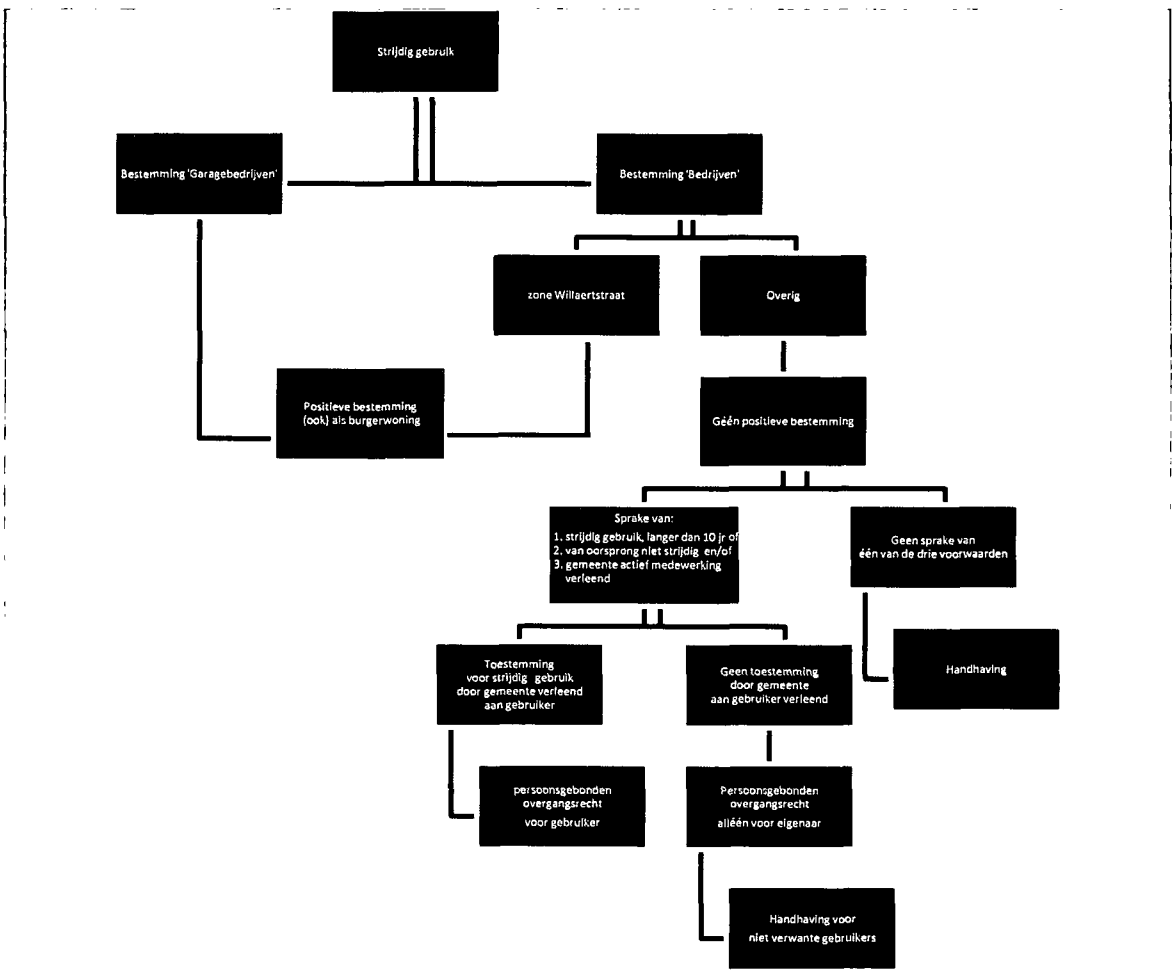
1. Het persoonsgebonden overgangsrecht is persoonsgebonden, objectgerelateerd en niet overdraagbaar aan anderen. Dat betekent dus dat de eigenaar strijdig mag wonen. Maar een nieuwe eigenaar niet. Wanneer de eigenaar weg gaat van het perceel, moet de nieuwe situatie dus in overeenstemming zijn met het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

de leefvorm of samenlevingsvorm van deze persoon als alleenstaande of zijn gezin. Het geldt dus niet voor gebruikers die niet verwant zijn aan de eigenaar.
Er is één uitzondering op de regel dat persoonsgebonden overgangsrecht alleen geldt voor de eigenaar. Persoonsgebonden overgangsrecht kan ook gelden voor een gebruiker (niet-eigenaar) maar alleen wanneer de gemeente hier expliciet toestemming voor heeft gegeven.

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

5. Conclusie afweging

In de figuur ziet bovenstaande afweging er als volgt uit:



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

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

B. Overige functies

1. Inleiding

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

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

2. Positief bestemmen of niet?

Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent gebreken.
De belangrijkste bestemming in dit plan is 'bedrijven'. In het plan uit 1973 is echter niet omschreven wat hieronder moet worden verstaan. Pas in 2003 is dit hersteld. In de herziening uit 2003 is opgenomen dat het moet gaan om: 'bedrijven op het gebied van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, opslag en groothandel met inbegrip van een indoorkartbaan en met uitzondering van horecadoeleinden, detailhandel en kantoordoeleinden'.
2003 is daarom een ijkpunt voor de afweging. Omdat de definitie vóór die tijd onduidelijk was, worden de afwijkende functies die vóór 2003 zijn ontstaan als legaal aangemerkt. Deze functies worden positief bestemd door middel van een aanduiding.

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

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

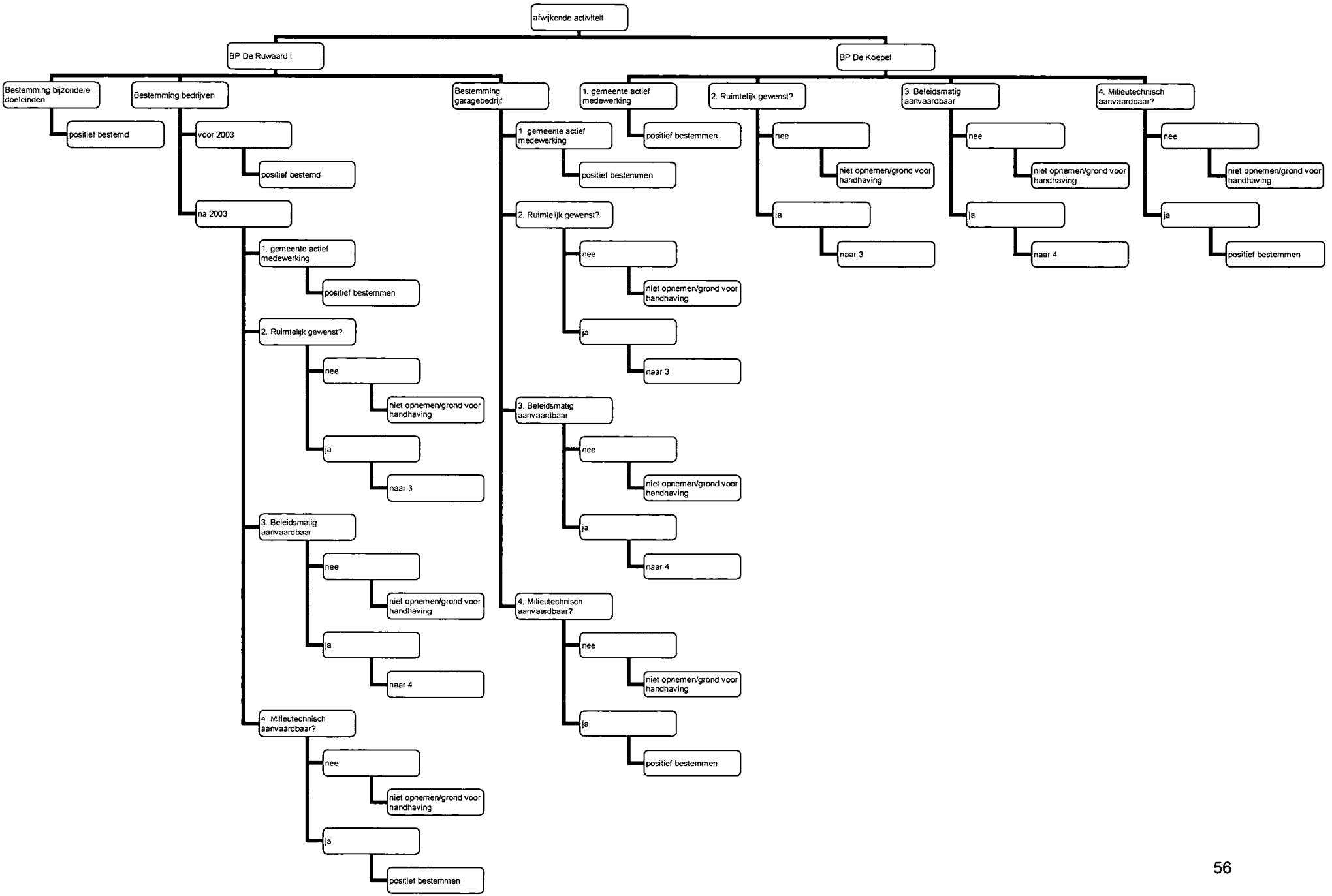
Uit het voorgaande volgt dat de functies die vallen onder de bestemmingen 'bedrijven' of 'bijzondere doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zondermeer positief bestemd worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de andere functies is maatwerk geleverd. In dat maatwerk zijn vier factoren afgewogen:
1) Wat is de historie? Sinds wanneer zit het er? Heeft de gemeente actief medewerking verleend? In dat laatste geval wordt de activiteit zondermeer positief bestemd.
2) Past het in de visie voor het nieuwe bestemmingsplan?

3) Is het beleidsmatig inpasbaar?

4) Is het vanuit milieuaspecten aanvaardbaar?

In een schema ziet deze afweging er als volgt uit:


afwijkende activiteit
BP De Ruwaard I
BP De Koepel
Bestemming bijzondere doeleinden
positief bestemd
Bestemming bedrijven
voor 2003
positief bestemd
na 2003
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4 Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
Bestemming garagebedrijf
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen

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

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

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

Voor deze functies moet worden afgewogen of handhavend wordt opgetreden.

3. Handhavend optreden of niet?

Voor de 'andere functies dan wonen' wordt geen persoonsgebonden overgangsrecht toegepast. Handhaving is uitgangspunt. Het is minder ingrijpend om in deze situaties in te grijpen dan in een fundamentele behoefte als wonen. Voor deze functies zijn alternatieve locaties voorhanden.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een handhavingstraject gestart. Hiervoor wordt de standaardaanpak gevolgd. In het handhavingstraject kan worden besloten dat tijd moet worden gegund aan een strijdige functie om een alternatieve locatie te zoeken. Het Gemeentelijke Makelpunt kan hierin ondersteuning bieden.

7 Toelichting op het plan

7.1 Functioneel

In onderstaande tabel is het volgende opgenomen:

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Ruimtelijk

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

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

8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013 bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bepalen waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat wel en niet gebouwd mag worden.
De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende gedeelte van het bestemmingsplan.
De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn opgesteld volgens de landelijke standaard..

8.2 Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Artikel 1: Begripsbepalingen
In dit artikel wordt een definitie gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Dit voorkomt een verschil in interpretatie.

Artikel 2: Wijze van meten
In de Wijze van meten wordt onder meer bepaald op welke manier de maatvoering van bebouwing, gronden en dergelijke wordt bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Gemengd-1
De bestemming Gemengd- 1 is bedoeld voor de buitenste schil van het bedrijventerrein. Binnen deze schil is een diversiteit aan functies toegestaan. Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.

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

Artikel 4: Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is bedoeld voor het binnengebied van het bedrijventerrein. Op het binnenterrein izijn bedrijvigheid, de bestaande bedrijfswoningen en perifere detailhandel toegestaan.
Op sommige plekken worden bepaalde functies uit milieutechnisch oogpunt uitgesloten.
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functies die uitsluitend met een aanduiding zijn toegestaan, weg te halen zodra de betreffende bedrijfsactiviteit beëindigd is.

Artikel 5: Gemengd-3

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

Artikel 6: Groen

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

Artikel 7 en Artikel 8: Verkeer en Verkeer-Verblijf

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

Artikel 9: Verkeer-Railverkeer

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 tot en met artikel 14

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.
In artikel 11.1 is een regeling opgenomen voor bebouwing die afwijkt van de regels uit het bestemmingsplan. De afwijking kan bijvoorbeeld het bebouwingspercentage of de oppervlakte van het bouwperceel betreffen. Het betreft in ieder geval de volgende percelen:

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden. Het gaat dan om bebouwing en gebruik die al aanwezig zijn of er mag zijn.

Artikel 16: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

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

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

9 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen is het regelen van kostenverhaal verplicht.
Het bestemmingsplan Euterpelaan is een conserverend plan. Het plan biedt enkele verruimingen in functies maar ontwikkelingen als bedoeld in de Grondexploitatiewet vinden niet plaats. Grote verruimingen in hoogten vinden pas plaats na wijziging. Kostenverhaal is in dit plan daarom niet aan de orde.

10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

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

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

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

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

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

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

10.3 Zienswijzeprocedure

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

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

Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013

Plannaam:	Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013
Plannummer:	BPeuterpelaanoss
Datum vaststelling:	nvt
Datum goedkeuring:	nvt
Versie:	vastgesteld 19 december 2013

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **12**
Artikel 3 Gemengd - 1 12
Artikel 4 Gemengd - 2 16
Artikel 5 Gemengd - 3 19
Artikel 6 Groen 22
Artikel 7 Verkeer 23
Artikel 8 Verkeer - Verblijf 24
Artikel 9 Verkeer - Railverkeer 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels **26**
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling 26
Artikel 11 Algemene bouwregels 27
Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen 28
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **30**
Artikel 14 Overgangsrecht 30
Artikel 15 Slotregel 31

Bijlagen bij de regels **33**
Bijlage 1 Milieuzoneringslijst 34
Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten 53
Bijlage 3 Situaties persoongebonden overgangsrecht 55

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPeuterpelaanoss-VG01 van de gemeente Oss

1.2 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.3 aan de hoofdfunctie ondergeschikte incidentele detailhandel:

detailhandel in goederen die niet behoren tot het perifeer toegestane assortiment en die voor een beperkte periode per jaar worden aangeboden, zoals seizoensgebonden producten en eenmalige partijverkoop, en met uitzondering van (vrijetijds)kleding en voedings- en genotsmiddelen, waarbij deze vorm van detailhandel een beperkt onderdeel vormt van de normale bedrijfsvoering van de hoofdfunctie en een maximale oppervlakte heeft van 5% van de verkoopvloeroppervlakte en met een absoluut maximum van 100 m^2.

1.4 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ABC-goederen

auto's, boten, caravans, motoren en banden.

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 afhaalpunt internetverkoop

een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende korte termijn plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is; onder huishouden wordt in dit verband alleen begrepen de leefvorm of samenlevingsvorm van deze persoon als alleenstaande of als zijn gezin.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep c.q. een bedrijf, kantoor of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.17 bestaande situatie:

a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing zoals die aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;
b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.25 bouwmarkt:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m^2 en maximaal 5000 m^2, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte incidentele detailhandel.

1.26 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.31 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van)

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, dansschool, fitnesscentrum, muziekruimte, sportschool alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca en gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, met dien verstande dat een bioscoop, een theater, een museum en een bibliotheek niet zijn toegestaan.

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken, autorijscholen en afhaalpunten internetverkoop.

1.35 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.37 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.38 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.39 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 geluidzoneringplichtige inrichting:

inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

1.41 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en naast elkaar gelegen zelfstandige woningen.

1.42 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.43 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.44 grove bouwmaterialen

producten of materialen, welke worden gebruikt bij het oprichten van bouwwerken, te weten: stenen, grof aardewerk (geen afbouwmateriaal), cement- en betonwaren, zand, constructiehout en constructiestaal of - ijzer.

1.45 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als belangrijkste functie mag worden gebruikt.

1.46 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.47 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.48 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.49 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.50 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.51 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.52 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.54 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten, die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.55 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.56 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten, die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.57 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.58 productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.59 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.60 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.61 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.62 verdieping

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.63 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.64 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.65 vuurwerkbedrijven:

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.66 werk:

een werk of constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.67 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.68 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.69 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

2.4 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de breedte van een bouwperceel:

de gemiddelde breedte van het bouwperceel gemeten tussen de zijdelingse perceelgrenzen, met dien verstande dat die gemiddelde breedte tenminste aanwezig is ter plaatse van het bouwvlak dan wel ter plaatse van de situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
detailhandel: - in ABC-goederen, - in autoaccessoires in combinatie met inbouw, - in grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden, - in de vorm van een bouwmarkt, - in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1000 m² mag bedragen; - detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden; - productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m² mag bedragen; - in fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsen'; - in consumentenvuurwerk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk' met dien verstande dat maximaal 10.000 kg is toegestaan;	ja	ja	nee
cultuur en ontspanning	ja	ja	nee
kantoren	ja, met dien verstande dat kantoren niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'	ja, met dien verstande dat kantoren niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten'	nee
dienstverlening	ja	ja	nee

maatschappelijk	ja, met dien verstande dat: - gezondheidszorg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' - theorieonderwijs niet is toegestaan maar praktijkonderwijs wel; - jeugdopvang en kinder- en naschoolse opvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang'	nee	ja, zie lid 3.4
bedrijfswoning	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, zie lid 3.4
wonen	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'	nee
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten	ja	ja	ja, zie lid 3.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 en 2 met dien verstande dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, zie lid 3.3
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	nee	ja, zie lid 3.4
parkeervoorzieningen	ja	nee	nee

één en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' alleen bedrijven en de bestaande bedrijfswoning zijn toegestaan.

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte(m)' is aangegeven.
d. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2. bedragen.
e. Kelders zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
b. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3.
d. De goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

3.2.4 Woonhuizen

Voor woonhuizen gelden de volgende regels:

a. Per aanduiding 'wonen' is één woonhuis toegestaan;
b. Het hoofdgebouw moet binnen het aanduidingsvlak vallen;
c. De inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
d. De goot- en bouwhoogte van een woonhuis mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 m.

3.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 3.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd;
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de aanduiding 'kantoor uitgesloten' als bedoeld in lid 3.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien er vanuit beleidsmatig en milieuhygiënisch oogpunt geen beletselen meer zijn om deze functie alsnog toe te staan;
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 ook buiten de aanduiding gezondheidszorgvoorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
    1. alternatieven zijn afgewogen;
    2. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
    3. er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 theorieonderwijs toe te staan mits aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan.
e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een nieuwe bedrijfswoning op te nemen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
    1. er is maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan;
    2. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
    3. de voorgevel van de woning moet in de voorste bebouwingsgrens geplaatst worden;
    4. in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub e onder 3 moet een grondgebonden bedrijfswoning 3 meter vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst;
    5. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
    6. de goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter;
    7. er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een goothoogte tot 15 meter toe te staan.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
detailhandel: - in ABC-goederen, - in grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden, - in de vorm van een bouwmarkt, - in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1000 m² mag bedragen; - detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden; - productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m² mag bedragen	ja, met dien verstande dat: - detailhandel is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' - detailhandel in woningtextiel is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ; specifieke vorm van detailhandel-woningtextiel' - detailhandel in modestoffen is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-modestoffen'	ja, met dien verstande dat detailhandel is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'	ja, zie lid 4.4
bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.	ja	ja	ja, zie lid 4.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 tot en met 3.1 met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, zie lid 4.3
bedrijfswoningen	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, zie lid 4.4

cultuur en ontspanning	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'	nee	ja, zie lid 4.4
dienstverlening	ja, met dien verstande dat uitsluitend een afhaalpunt internetverkoop is toegestaan	ja, met dien verstande dat uitsluitend een afhaalpunt internetverkoop is toegestaan	nee
kantoren	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren'	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2 bedragen.
d. Kelders zijn toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
b. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3.
d. De goot- en bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

4.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
b. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
b. Burgemeester en wethouders kunnen – ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 4.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd;
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' als bedoeld in artikel 4.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien er vanuit milieuhygiënisch en beleidsmatig oogpunt geen beletselen meer zijn om deze functie alsnog toe te staan;
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een nieuwe bedrijfswoning op te nemen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
   1. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
   2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
   3. de voorgevel van de woning moet 3 meter vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst worden;
   4. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3;
   5. de goothoogte en de bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door - in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 - ook functies op het gebied van detailhandel en cultuur en ontspanning toe te staan waar deze niet als zodanig zijn aangeduid en ook op de verdieping. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. aan milieutechnische voorwaarden wordt voldaan;
2. de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
3. er kan in voldoende mate in de parkeerbehoefte worden voorzien;
4. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen mogen niet worden aangetast;
5. bij een wijziging naar cultuur en ontspanning zijn ondergeschikte functies op het gebied van gezondheidszorg niet toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijking mogelijk
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja	ja	ja, zie lid 5.3
bedrijven die voorkomen in een andere categorie dan de categorieën 1 en 2 met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie', uitsluitend in de aangegeven categorie en lager	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' uitsluitend in de aangegeven categorie en lager.	ja, zie lid 5.3
detailhandel	ja, uitsluitend: - in fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-fietsen'; - in relaxfauteuils uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-relaxfauteuils'	nee	nee
dienstverlening	ja, met dien verstande dat uitsluitend een afhaalpunt internetverkoop is toegestaan	ja, met dien verstande dat uitsluitend een afhaalpunt internetverkoop is toegestaan	nee
wonen	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat een aan-huis-gebonden-activiteit met een maximale oppervlakte van 35 m² is toegestaan	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen, met dien verstande dat een aan-huis-gebonden-activiteit met een maximale oppervlakte van 35 m² is toegestaan	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 500 m^2 en niet meer dan 3500 m^2 bedragen;
d. Kelders zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.3 Woonhuizen

Voor woonhuizen gelden de volgende regels:

a. Per aanduiding 'wonen' is één woonhuis toegestaan.
b. Het hoofdgebouw moet binnen het aanduidingsvlak vallen. Aan- en uitbouwen mogen erbuiten vallen;
c. De inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
d. De goot- en bouwhoogte van een woonhuis mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 m.

5.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen - ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 5.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
b. Burgemeester en wethouders kunnen – ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan - ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 om bedrijven toe te laten, die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 5.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in dier voege dat een middels de aanduiding toegestane functie als bedoeld in lid 5.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de verbeelding wordt gehaald indien vast staat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een extra aanduidingsvlak ten behoeve van een nieuwe woning op te nemen en hiervoor bouwregels te bepalen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
    1. aan milieutechnische voorwaarden moet worden voldaan;
    2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
    3. de voorgevel van de woning moet 3 meter vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst

worden;

4. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3;
5. de goothoogte en de bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan 6,5 respectievelijk 10 meter.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 6.1.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangtinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^2.
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en de parkeerbehoefte aantoonbaar is.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten;
f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verbijfsvoorzieningen en kunstobjecten;
g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeer;
b. wegen en straten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
e. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 7 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

a. goothoogte;
b. bouwhoogte;
c. oppervlakte;
d. inhoud;
e. bebouwingspercentage;
f. maximale oppervlakte van het bouwperceel;

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

11.2 Parkeervoorzieningen

11.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels;

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
   a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
   b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
4. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde lid 1, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen, schoorstenen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte ten behoeve van schoorstenen niet meer mag bedragen dan 10 meter;
    3. de overschrijding van de bouwhoogte van overige plaatselijke verhogingen niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
c. Ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Gemengd - 1, 'Gemengd - 2, 'Gemengd - 3', Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf';
    2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m^2;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Onder bestaand gebruik als bedoeld in artikel 14.2 wordt voor wat betreft het met dit plan strijdige gebruik van de percelen als genoemd in Bijlage 3 bij deze regels ('Situaties persoonsgebonden overgangsrecht') uitsluitend verstaan het gebruik door degenen die zijn vermeld in genoemde bijlage. Voortgezet gebruik door een rechtsopvolger, door rechtsopvolgers of overige derden wordt niet als bestaand gebruikt aangemerkt.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013.

Bijlagen bij de regels

MILIEUZONERINGSLIJST

Bijlage 1 Milieuzoneringslijst

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
	nr		geur	stof	geluid			gevaar		grootste afstand		categorie
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw :										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
0162		Kl-stations	30	10	30	C		0		30		2
10, 11	-											
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2
101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2
102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1
102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										

1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2
1042	0	Margarinefabrieken:										
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2
1061	0	Meelfabrieken:										
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1
1061		Gruttersw arenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:										
1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2

1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1
1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2
1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2

1105		Bierbrouw erijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2
1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2
1107		Mineraalw ater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2
12	-											
12	-	VERWERKING VAN TABAK										
120		Tabakverw erkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1
13	-											
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
131		Bew erken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2
132	0	Weven van textiel:										
132	1	- aantal w eefgetouw en < 50	10	10	100			0		100		3.2
132	2	- aantal w eefgetouw en >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1
139		Vervaardiging van textielw aren	10	0	50			10		50		3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1
14	-											
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1
19	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2
151		Lederw arenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1
152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1
	-											
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2
162	0	Timmerw erkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2
162	1	Timmerw erkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1

162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:										
17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1
58	-											
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
19	-											
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3
19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2
19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6
20	-											
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2
2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1
2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										

2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2
2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2
20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3
20141	B0	Methanolfabrieken:										
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2
20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1
2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1
2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3
202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1
203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2
2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2
2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2
2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2
2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1
205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2
22	-											
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1

2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1
222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1
23	-											
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
231	0	Glasfabrieken:										
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1
2351	0	Cementfabrieken:										
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3
235201	0	Kalkfabrieken:										
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1
235202	0	Gipsfabrieken:										
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:										
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2

2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6
245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1
245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2
243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2

244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2
244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1
244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2
2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1
25	-											
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw , p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2

255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankw erkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2
2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbew erkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbew erkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1
259, 331	B	Overige metaalw arenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2
259, 331	B	Overige metaalw arenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1
27, 28, 33	-											
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2

27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2
26, 28, 33	-											
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
26, 27, 33	-											
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2
274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6
26, 33	-											
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
26, 32, 33	-											
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
29	-											
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2
29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
30	-											

30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN(EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1
3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1
38	-											
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2
383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2

383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2
35	-											
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1
35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2
35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2
35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1
35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2
35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2
35	F0	windmolens:										
35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C		30		100		3.2
35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C		50		200		4.1
35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C		50		300		4.2

36	-											
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2
36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2
36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2
41, 42, 43	-											
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
45, 47	-											
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1
45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
46	-											
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1

46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1
46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30			500	V	500		5.1
46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30			1000	V	1000		5.3
46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:										
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2
46735	4	zand en grind:										
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										

4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2
46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:										
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2
466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
47	-											
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
4791		Postorderbedrijven	0	0	50			0		50		3.1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
562		Cateringbedrijven	10	0	30	C		10		30		2
49	-											
49	-	VERVOER OVER LAND										
491, 492	0	Spoorwegen:										
491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2
491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2
493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2
493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2
52	-											
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										

52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1
52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2
52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3
52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1
52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2
52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3
52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2
52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2
52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2
52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2
52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2
52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2
52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2
52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1
52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1
52109	B	Opslaggebouw en (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2
64	-											
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
61	B0	zendinstallaties:										
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2
61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouw vergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1
77	-											
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2

7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. met uitzondering van verhuur van films en kleding	10	10	30			10		30	D	
62	-											
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2
72	-											
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
82991		Veilingen voor landbouw - en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
84	-											
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C		100		200	D	4.1
8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0		50		3.1
37, 38, 39	-											
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1

3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1
381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1
382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2
382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
382	C0	Composteerbedrijven:										
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen).
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 3 Situaties persoongebondenovergangsrecht

Perceel	Adres	Aard van het strijdig gebruik	Persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor:
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5724	Orlando di Lassostraat 11-11A Oss	Gebruik van het pand als burgerwoning	De heer D. Verhoeven
Gemeente Oss, sectie E 5723	Orlando di Lassostraat 9 Oss	Gebruik van het pand als burgerwoning	De heer C.M.M. van Ballegooij
Gemeente Oss, sectie E nummer 5452	Orlando di Lassostraat 14-14A	Gebruik van het pand als burgerwoning	Mevrouw L.T. Ulehake-Nederkoorn
Gemeente Oss, sectie E, nummer 3775	Palestrinastraat 9	Gebruik van het pand als bedrijfwoning zonder benodigde vrijstelling of vergunning door een ander dan de eigenaar	M.A.M. Pouwels
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5486	Palestrinastraat 11	Gebruik van het pand als burgerwoning	Mevrouw A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5486	Palestrinastraat 11A	Gebruik van het pand als bedrijfswoning door een ander dan de eigenaar	G.J.M. Pouwels

Tevens geldt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het 'huishouden' van bovengenoemde personen waarbij onder 'huishouden' wordt verstaan de definitie zoals deze is opgenomen in de begripsomschrijving voor een bedrijfswoning.

Overzicht naw-gegevens (naam, adres, woonplaats), behorend bij de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013'

Reclamant nr.	Naam	Namens	Adres	Woonplaats
1	Mevrouw Pluk		Lindenstraat 3 5342 XN	Oss
2	Simonides BV t.a.v. dr. Noordman	Therese Schwartzestraat 16	2597 XJ	Den Haag
3.	Fitland Oss B.V. en T.A.M. Smits		Linkensweg 1 5341 CA	Oss
4.	Sadza & Partners Advocaten t.a.v. de heer Sadza	Basic Fit Nederland B.V.	Akerstraat 52 6411 HB	Heerlen
5.	Griph advocaten t.a.v de heer Oostlander	The Wave Sport en Health Club	De Lairessestraat 119 1075 HH	Amsterdam
6.	De heer M.H. van Haren		Schout van Haestrechtsingel 100 5237 SK	Den Bosch
7	ARAG SE Nederland t.a.v. mr. Kirpestein	De heer Verhoeven	Postbus 230, 3830 AE	Leusden
8.	Driessen Advocatuur t.a.v. mr. Driessen	De heer Van Ballegooij	Leuvert 13, 5437 AG	Beers
9.	Stichting Educatie Regenboog		Palestrinastraat 1a, 5344 AA	Oss
10.	Timmers Gems t.a.v. de heer H. Timmers		Osseweg 48 5351 AE	Berghem
11.	De heer F.A.C. de Brabander		Rossinistraat 18, 5344 AK	Oss
12.	F. van Gendt		Rossinistraat 18-A 5344 AK	Oss
13.	Driessen Advocatuur t.a.v. mr. Driessen	Bewoners/eigenaars Euterpelaan 17/17a en Rossinistraat	Leuvert 13 5437 AG	Beers

		18/18a		
14.	De heer en mevrouw van Hattum		Euterpelaan 17 5344 CA	Oss
15.	Mevrouw Ulehake		Orlandi di Lassostraat 14, 5344 AC	Oss
16.	J.W. van der Wal		Palestrinastraat 13, 5344 AA	Oss
17.	Boskamp Willems Advocaten	De heer G.J.M. Pouwels	Postbus 8727 5606 LS	Eindhoven
18.	Boskamp Willems Advocaten t.a.v. de heer van der Westen	M.A.M. Pouwels	Postbus 8727 5605 LS	Eindhoven
19.	De heer Cheizoo	VVE Globe	Hertogin Johannasingel 38a 5345 AJ	Oss
20.	Planomar Planologisch Adviesbureau t.a.v. mevrouw N. van de Goor	Van de Goor Beheer BV en H.M.W. van de Goor	Obrechtstraat 3G, 5344 AT	Oss
21.	Gebroeders van Boxmeer		Leerlooierspad 1 5492 AX	Sint Oedenrode
22.	Tauw bv t.a.v. de heer Lammers	Zwiers Vleeswaren BV	Postbus 133 7400 AC	Deventer

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'

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 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 9 mei tot en met 19 juni 2013 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 de Staatscourant van 8 mei 2013 en op www.oss.nl.
Van 9 mei tot en met 19 juni 2013 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 22 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 2 indieners gedaan.

De Wijkraad heeft een officieel advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en heeft ook kennis genomen van de ingekomen inspraakreacties en onze beantwoording hiervan. De wijkraad geeft aan met de stukken in te kunnen stemmen. Zij onderstreept verder het belang om handhavend op te treden tegen de strijdige situaties in het gebied.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit 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.
Wij hebben de zienswijzen niet op volgorde van binnenkomst gerangschikt maar per thema. De ingekomen zienswijzen zijn onder te verdelen in vier thema's:

A. Verruiming planologische mogelijkheid fitnesscentra;
B. Strijdig gebruik;
C. Inperking gebruiksmogelijkheden;
D. Overig

Strijdig gebruik
Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is gebleken dat er in dit gebied veel situaties voorkomen die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Afgewogen is of deze 'illegale' situaties kunnen worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Voor een groot deel lukt dit. Maar er zijn ook illegale situaties die niet kunnen worden gelegaliseerd. Voor deze illegale situaties wordt een handhavingstraject gestart zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.
Er heeft een zorgvuldige afstemming plaatsgevonden tussen het bestemmingsplan- en het handhavingstraject. Omdat er veel belangen mee gemoeid zijn, hechten wij er waarde aan het proces zo transparant mogelijk te laten verlopen. Daarom is, aan het begin van de zienswijzenprocedure, een waarschuwingsbrief vanuit de afdeling Handhaving gestuurd naar de adressen waar strijdige activiteiten plaatsvinden. In die brief is aangegeven dat strijdig gebruik is geconstateerd, dat in het kader van het bestemmingsplan wordt afgewogen hoe hiermee om wordt gegaan en dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan eventueel een handhavingstraject zal volgen. In de brief is ook expliciet vermeld dat zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingediend. Naar aanleiding van deze brief zijn twaalf zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN
Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen. Eventuele uitzonderingen vermelden wij bij onze reactie op de zienswijzen.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

A. VERRUIMING PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEID FITNESSCENTRA

Zienswijze 1, mondeling ingediend op 28 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante heeft een zelfstandige fysiotherapiepraktijk in een sportschool binnen het plangebied. Ook is in de sportschool een diëtist werkzaam. In een andere sportschool is ook een zelfstandige fysiotherapeut gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan laat deze functie echter niet toe.
2. Door in de hele zone van 'Gemengd-1' sportscholen (met bijbehorende dienstverlening zoals fysiotherapiepraktijken en diëtisten) toe te staan, concurreer je alles uit de markt.

Beoordeling zienswijze

1. De fysiotherapiepraktijk van reclamant is gevestigd in het pand Obrechtstraat 15. In dit pand is ook een sportschool gevestigd. De fysiotherapiepraktijk heeft cliënten van de sportschool, maar ook cliënten die geen relatie met de sportschool hebben. Medische voorzieningen zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om het huidige legale gebruik te beperken. Wel moet rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Daarom wordt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' gezondheidszorg binnen het deel 'De Koepel' alsnog rechtstreeks toegestaan. Maar alleen buiten de 200 meter-contour die er vanuit externe veiligheid ligt. Binnen de 200 meter-contour geldt dat alleen kan worden meegewerkt aan een verzoek als voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden zoals genoemd in artikel 3.4. De fysiotherapiepraktijk van reclamant ligt buiten de 200 meter contour en is dus met de aanduiding rechtstreeks toegestaan.
Aan een sportschool is vaak een diëtist of een fysiotherapeut verbonden. Daarom wordt ook de begripsbepaling van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' aangevuld in die zin dat ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut is toegestaan. Op die manier zijn deze functies, die vaak bij een sportschool horen, ook toegestaan. Het gaat dus altijd om niet zelfstandige en ondergeschikte gezondheidszorg die organisatorisch en bedrijfsmatig onderdeel uitmaakt van een sportschool.
Dit geldt overigens alleen voor de zone 'Gemengd-1', de zone waarbinnen een diversiteit aan functies is toegestaan. In het gebied 'Gemengd-2' dat met name bedoeld is voor (ook zwaardere) bedrijven, past deze aanvulling niet. In de wijzigingsvoorwaarden wordt dit daarom uitgesloten.
2. De bestemming 'Gemengd-1' is een globale bestemming. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan. Hier is bewust voor gekozen. Het gebied met deze bestemming vormt de schil van het bedrijventerrein. Door de ligging aan belangrijke ontsluitingswegen en de ligging grenzend aan woongebieden, is deze schil bij uitstek geschikt voor representatieve en publieksaantrekkende functies. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een ruime bestemming. Hierdoor kunnen inderdaad ook meerdere sportscholen worden gevestigd binnen deze schil. Of dit daadwerkelijk gebeurt, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders.
Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer consumenten niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. De afweging geldt dus altijd vanuit de consument, niet vanuit een concurrent. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet.
In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend

kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- Op de verbeelding wordt voor het zuidelijke gedeelte van 'De Koepel' gezondheidszorg toegestaan door middel van een aanduiding;
- De toelichting is aangepast door in hoofdstuk 4 op te nemen dat gezondheidszorg buiten de 200 meter bij recht is toegestaan. Ook het schema in hoofdstuk 7 van de toelichting is hierop aangepast.
- Binnen de regels van de bestemming Cultuur en Ontspanning wordt ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut toegestaan;
- Bij de wijzigingsbevoegdheid om de functie Cultuur en Ontspanning toe te staan binnen Gemengd-2, wordt gezondheidszorg uitgesloten.

Zienswijze 2, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het planologisch mogelijk maken van nieuwe fitnesscentra leidt tot onaanvaardbare concurrentie. Dit is schadelijk voor zowel de eigenaar als de huurder van het perceel Euterpelaan 3-A. Omdat het geldende bestemmingsplan sportscholen niet toe laat, mocht de eigenaar en huurder van het pand Euterpelaan 3-A erop vertrouwen dat er geen nieuwe sportscholen meer bij zouden komen.

Beoordeling zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Euterpelaan 3-A. In dit pand is een sportschool gevestigd. Het pand van de eigenaar ligt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan, maar op korte afstand van dit bestemmingsplangebied. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet.
In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen de keuze maken voor een andere planologische invulling van een gebied, die binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Voor het plangebied is gekozen voor een andere planologische invulling om redenen als genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Euterpelaan, en vooral de schil van het bedrijventerrein wordt veel meer gezien als een gebied waar representatieve en publieksaantrekkende functies kunnen worden gevestigd. Door de ligging in de stad, tegen woongebieden, is dit gebied minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Om deze reden is gekozen voor ruime en globale gemengde bestemmingen.
Het staat reclamant vrij om verzoek om planschadevergoeding in te dienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. Het bieden van nieuwe planologische mogelijkheden voor fitnesscentra is onwenselijk. Onderzocht moet worden wat het effect is van het toestaan van de nieuwe gebruiksfuncties. Dit kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau alsmede het niet door laten gaan van de plannen voor de Talentencampus;
2. De bestemming cultuur en ontspanning leidt tot een verkeersaantrekkende werking die ongewenst is voor de toch al zo drukke Euterpelaan.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant exploiteert een sportschool in het centrum van Oss en heeft plannen om een fitnesscentrum met daarbij behorende voorzieningen op het gebied van wellness te vestigen binnen de nog te realiseren Talentencampus.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
Met reclamant wordt al lange tijd gesproken over de vestiging van Fitland binnen de Talentencampus. Dit wordt dan niet alleen een sportschool, maar een fitnesscentrum met wellnessvoorzieningen. Deze ontwikkeling is een toevoeging op het huidige aanbod van sportscholen. Binnen de fitnesswereld zijn veel verschillende aanbieders. De verschillen hebben betrekking op de schaal, de prijs, de dienstverlening aan de leden, de doelgroep enzovoort. De markt bepaalt aan welke vorm van fitness behoefte bestaat. Deze tak van sport is ook erg onderhevig aan trends.
Op de locaties die vanuit ruimtelijke overwegingen geschikt zijn voor de functie 'Cultuur en ontspanning' wordt het aan de markt overgelaten of hier een sportschool wordt gevestigd. Overigens zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' meerdere functies toegestaan. Het is niet zo dat zich hier alleen sportscholen zouden kunnen vestigen.

2. Het is juist dat een fitnesscentrum een verkeersaantrekkende werking heeft. Dit geldt voor meerdere functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Vanuit een goede ruimtelijke ordening willen wij deze functies juist op plaatsen die goed ontsloten zijn. Het verkeer binnen het plangebied kan direct worden afgewikkeld op de Euterpelaan. Dit is een belangrijke hoofdontsluitingsweg die meer dan voldoende capaciteit heeft om het verkeer als gevolg van de toegestane functies binnen het plangebied op een goede manier af te wikkelen. Zoals ook uit het gemeentelijke Mobiliteitsplan blijkt, is de doorstroming op de Euterpelaan goed en er gebeuren niet veel ongevallen. De Euterpelaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur/type 2 met een bijbehorende capaciteit tussen 6000-15000 mvt/etmaal/werkdag (= 5400-13500 mvt/etmaal/weekdag). Uit tellingen van 2012 blijkt dat de intensiteit op de Euterpelaan 8587 mvt/etmaal/weekdag bedraagt. De Euterpelaan heeft dus nog meer dan voldoende capaciteit over om een functieverruiming op te vangen.
De functieverruiming is in de praktijk overigens zeer beperkt. Het bestemmingsplan 'De Koepel' kende reeds een ruime bestemming met verkeersaantrekkende functies. Ook voor het noordelijk deel wordt grotendeels aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen. In het binnengebied bevinden zich al de nodige publieksaantrekkende functies. Sommige van deze functies zijn er in strijd met het geldende bestemmingsplan gekomen, maar op de uitgevoerde tellingen hebben deze wel invloed. Alleen in een beperkt deel van een strook aan de zuidzijde met de huidige bestemming 'garagebedrijven' is sprake van een

duidelijke planologische verruiming. Het bestemmingsplan zal dus geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling.
Ook in de toekomst zijn geen problemen te verwachten. Vanuit het verkeersmodel Oss wordt voor het prognosejaar 2020 op de Euterpelaan een intensiteit verwacht van 6830/mvt/etmaal/weekdag verwacht. Door uitvoeringen van de maatregelen als genoemd in het Mobiliteitsplan en een daaruit voortkomende verwachte andere verkeersstroom, neemt de intensiteit op de Euterpelaan naar verwachting af. Vanuit de IC-kaarten (verhouding intensiteit/capaciteit) van het verkeersmodel Oss worden dus ook geen problemen verwacht met de doorstroming voor het prognosejaar 2020, noch in het uur van de ochtendspits noch in de avondspits.
De komst van een sportschool aan de Euterpelaan 21 betekent ten opzichte van de huidige situatie (showroom arbeidsextensief, bezoekersextensief) een minimale toename van 21 en een maximale toename van 81 mvt/etmaal/weekdag. Gelet op de capaciteit van de Euterpelaan, de tellingen en de prognoses kan de Euterpelaan een dergelijke toename nu en in de toekomst gemakkelijk afwikkelen.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4, schriftelijk ingediend, ontvangen op 17 juni 2013, eerste aanvulling ontvangen op 26 juni 2013, tweede aanvulling ontvangen op 16 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in namens Basic Fit. Binnen het plangebied is een sportschool van Basic Fit gevestigd. Reclamant verzet zich tegen het opnemen van de bestemming 'cultuur en ontspanning' in het bestemmingsplan, met name omdat hierdoor de vestiging van een sportschool op het perceel Euterpelaan 21 mogelijk is. Reclamant voert aan dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel en wel om de volgende redenen:

Behoefte en duurzame ontwrichting voorzieningenstructuur

1. Noch de maatschappelijke noch de planologische noodzaak voor een nieuw fitnesscentrum is onderzocht. Dit is onzorgvuldig, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bovendien niet in lijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. De komst van het grote fitnesscentrum leidt tot een duurzame ontwrichting en een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen in het betreffende plangebied en omgeving. Er zijn al genoeg sportscholen in Oss die ook nog ruimte hebben voor nieuwe leden.

Onvolledige onderzoeken

Ten onrechte is noch in de toelichting noch in de onderzoeken melding gemaakt c.q. rekening gehouden met de komst van een grote sportschool op het perceel Euterpelaan 21:

2. Het verhaal omtrent externe veiligheid is onvolledig. In de onderzoeken en de toelichting is geen rekening gehouden met de korte afstand van het fitnesscentrum tot het lpg-tankstation. Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze die is ingediend door Fitnessplaza waarin primair wordt aangegeven dat een sportschool als 'kwetsbaar object' moet worden aangemerkt en subsidiair wordt aangevoerd dat een sportschool zich op deze plek niet mag vestigen omdat nut en noodzaak niet aanwezig zijn en alternatieve locaties niet zijn afgewogen. De zienswijze van Fitnessplaza is samengevat weergegeven in deze nota onder nummer 5.
3. Ten onrechte is geen rekening gehouden met geluid terwijl een grote sportschool een geluidgevoelige bestemming is;
4. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit;
5. De komst van de sportschool aan de Euterpelaan 21 leidt tot een onaanvaardbare toename van de verkeersstroom. Ook is het parkeeronderzoek onvolledig. Er is geen rekening gehouden met een functie met zo'n grote parkeerdruk als een sportschool. Overigens staat het parkeeronderzoek nog vermeld als 'concept'. Er is uitgegaan van te weinig parkeerplaatsen en er zijn geen 48 parkeerplaatsen aanwezig zoals het parkeeronderzoek aan geeft;

Relatie tot omgevingsvergunning

6. In de omgevingsvergunning is ten onrechte geen 1500 m^2 maar bijna 1800 m^2 verleend;
7. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning ontbeert elke goede ruimtelijke onderbouwing waardoor niet goed gemotiveerd is dat het plan niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Beoordeling zienswijze

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.
Op grond van vaste jurisprudentie heeft de gemeenteraad een ruime beleidsvrijheid bij het leggen van bestemmingen.

In de toelichting wordt een visie gegeven op het gebied. Ook wordt ingegaan op het gemeentelijke sectorale beleid. Op grond van een analyse van het gebied en het gemeentelijke beleid heeft de gemeente bestemmingen gelegd.
Om leegstand langs de Euterpelaan te voorkomen, is gekozen voor een ruime gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is onder meer ruimte voor de functie 'cultuur en ontspanning'. In het (recente) verleden is meermaals een verzoek ingediend voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning zoals een sportschool of een dansschool. Deze functies kunnen niet in woonbuurten worden ingepast vanwege de benodigde ruimte en/of de verkeersaantrekkende werking. Het centrum is met name geschikt voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning die bijdragen aan de versterking van het centrum als uitgaansgebied en die een bovenlokaal of regionaal bereik hebben. Voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, die gebiedsgericht zijn en/of gericht op een beperkte doelgroep, is de schil van het bedrijventerrein Euterpelaan bij uitstek geschikt.
In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin (onder meer) het volgende is neergelegd:
1. Een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.
Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze vereisten.
Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan waarbij ook op de behoefte moet worden ingegaan. Bij stedelijke ontwikkelingen kan dan gedacht worden aan nieuwe grootschalige woningbouwlocaties, bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoorlocaties of detailhandellocaties die vaak voorzien in een bovenlokale of regionale behoefte. In dit geval gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar om een verruiming van de bestemming voor een bestaand bedrijventerrein waardoor de vestiging van ondermeer een sportschool mogelijk wordt gemaakt. Een sportschool voorziet in een lokale behoefte.

Behoefte en duurzame ontwrichting voorzieningenstructuur

1. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. Op een afstand van 4 tot 5 km (de afstand die door reclamant wordt genoemd) is in de stad Oss naar verwachting altijd een sportschool aanwezig. Binnen de fitnesswereld zijn veel verschillende soorten aanbieders. De verschillen hebben betrekking op de schaal, de prijs, de dienstverlening aan de leden, de doelgroep enzovoort. De markt bepaalt aan welke vorm van fitness behoefte bestaat. Deze tak van sport is ook erg onderhevig aan trends. Op de locaties die vanuit ruimtelijke overwegingen geschikt zijn voor de functie 'Cultuur en ontspanning' wordt het aan de markt overgelaten of hier een sportschool wordt gevestigd. Overigens zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' meerdere functies toegestaan. Het is niet zo dat zich hier alleen sportscholen zouden kunnen vestigen.

Het gegeven dat de sportschool van reclamant nog leden kan aannemen betekent niet dat er geen ruimte is voor nieuwe sportscholen. Het feit dat binnen de gemeente al veel sportscholen zijn gevestigd, betekent eerder dat niet snel sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Strijd met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op rijksniveau is er geen beleid voor de vestiging van voorzieningen ten behoeve van een lokale behoefte, zoals een sportschool.
Het provinciale ruimtelijke beleid staat in de Verordening Ruimte en in de provinciale structuurvisie. Op provinciaal niveau wordt alleen gestuurd op bezoekersintensieve voorzieningen met een regionaal of bovenregionaal karakter. Een sportschool valt hier niet onder. Verder is het provinciaal beleid erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen gevestigd worden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de Verordening Ruimte. De regeling in het bestemmingsplan is niet in strijd met nationaal of provinciaal beleid. Ook is er geen strijd met het beleid voor voorzieningen zoals dit is opgenomen in de Structuurvisie Oss 2020. Voorzieningen op het gebied van sport en spel zijn verspreid over de gemeente aanwezig. Deze voorzieningen worden ook verspreid over de gemeente toegestaan op de daarvoor geschikte locaties binnen de diverse bestemmingsplannen.
Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie en andere overleginstanties. Uit de ingekomen vooroverlegreacties blijkt niet dat het bestemmingsplan in strijd is met nationaal of provinciaal beleid.

Onvolledige onderzoeken

In de toelichting is de ontwikkeling niet apart benoemd. Wanneer voor een nieuwe ontwikkeling specifiek een planologische procedure wordt gestart, is het gebruikelijk deze expliciet te noemen. In dit geval was de bestemmingsplanprocedure al gestart en paste de nieuwe ontwikkeling slechts hierin. In het voorontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid voor cultuur en ontspanning al opgenomen. Gedurende het bestemmingsplanproces kwam het verzoek binnen voor het vestigen van de sportschool. Dit verzoek is getoetst aan het in voorbereiding zijn de bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat het verzoek daarin paste. Op basis daarvan is, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, medewerking verleend aan het verzoek door het verlenen van een gebruiksvrijstelling. Anders dan reclamant stelt, is het bestemmingsplan dus niet aangepast op het verzoek. Het verzoek paste slechts in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. In dit geval behoeft de ontwikkeling onzes inziens niet expliciet benoemd te worden.
In tegenstelling tot hetgeen door reclamant wordt aangegeven is wel in alle uitgevoerde onderzoeken rekening gehouden met de verruiming van de bestemming met onder meer de functie 'Cultuur en ontspanning'. In de toelichting is in hoofdstuk 4 en in een duidelijk schema in hoofdstuk 7 de afweging beschreven.

2. Externe veiligheid
Het externe veiligheidsaspect is zorgvuldig onderzocht en beschreven in zowel het onderzoek van het bureau Oranjewoud als de toelichting van het bestemmingsplan. Wel degelijk is ingegaan op het lpg tankstation als risicobron.
Wij kunnen reclamant niet volgen in het standpunt dat een sportschool valt onder een kwetsbaar object in plaats van een beperkt kwetsbaar object. Noch het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna; Bevi) noch de Nota van Toelichting van de oorspronkelijke Bevi (Staatsblad 2004, nr 250) biedt voor dit standpunt aanknopingspunten.
Het Bevi noemt categorieën van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze opsommingen zijn niet limitatief.
Of iets als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt, is ondermeer afhankelijk van de volgende factoren:
1. Duur van het verblijf;
2. Kwetsbaarheid van een groep;
3. De grootte en de verblijftijd van een groep;
4. De aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden.
Wanneer een functie niet benoemd is in het Bevi, kan aan de hand van deze criteria worden gekeken of een functie vergelijkbaar is met een wel genoemde functie. Het Bevi biedt hier de ruimte voor.
Gelet op vorengenoemde factoren merken wij een sportschool aan als beperkt kwetsbaar. Dit sluit naar ons idee ook aan bij artikel 1 lid 1 sub a onder e waarin een sporthal expliciet is genoemd. Wij zien geen aanleiding een sportschool aan te merken als een kwetsbaar object.

Voor de afweging over de aanvaardbaarheid maakt het overigens niet uit of een sportschool als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wordt een sportschool niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation gesitueerd. Het bestemmingsplan laat dit ook niet toe. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn blijkens een opgenomen aanduiding alleen bedrijven toegestaan.
Daarom is in dit geval alleen het groepsrisico van belang. Binnen het invloedsgebied van een tankstation moet verantwoording worden afgelegd wanneer een nieuw ruimtelijk besluit genomen wordt. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen te worden beschouwd. Deze elementen zijn omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van Vrom van 2007. In Oss is het uitgewerkt in een gemeentelijke beleidsvisie. In het onderzoek dat in de bijlagen is gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan, is ingegaan op de verantwoording. De toename van het groepsrisico is berekend. En er is ingegaan op de afweging met betrekking tot de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie bepaalt dat alléén bij de vestiging van zeer kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een tankstation de noodzaak moet zijn aangetoond en alternatieven moeten zijn afgewogen. Bij kwetsbare én beperkt kwetsbare hoeft dit niet. Bij beperkt kwetsbare én bij kwetsbare objecten moet alleen worden ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Op deze aspecten is in het onderzoek in de bijlagen en in de toelichting voldoende ingegaan.

3. Geluid
Anders dan reclamant stelt is een fitnesscentrum geen geluidgevoelige bestemming. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt geluidbelasting geen belemmering voor het functioneren van een fitnesscentrum. De gebruikers van een fitnesscentrum, die doorgaans gedurende een korte periode aanwezig zijn in het pand, hoeven ook niet beschermd te worden tegen geluidbelasting. Geluidgevoelige bestemmingen worden niet rechtstreeks toegelaten binnen het bestemmingsplangebied.
Vanuit de sportschool bezien speelt het geluidsaspect ook geen rol. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' hanteert voor een sportschool een indicatieve afstand van 30 meter. Voor een gemengd gebied als het bedrijventerrein Euterpelaan kan deze afstand worden verminderd tot 10 meter. In de nabijheid van het perceel Euterpelaan 21 komen geen geluidgevoelige bestemmingen voor en deze kunnen er ook niet komen.

4. Luchtkwaliteit
In de toelichting is aangegeven dat de ruimere bestemming niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is met behulp van de NIBM tool een berekening uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Euterpelaan van 4000. Dit getal is gebaseerd op het extra aantal parkeerplaatsen dat (theoretisch) nodig is bij een worst case scenario. De toelichting wordt aangevuld met de resultaten van de NIBM tool. De tool wordt tevens opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Uit de berekende tool blijkt dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5. Verkeer en parkeren
Het is juist dat een fitnesscentrum een verkeersaantrekkende werking heeft. Dit geldt voor meerdere functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Vanuit een goede ruimtelijke ordening willen wij deze functies juist op plaatsen die goed ontsloten zijn. Het verkeer binnen het plangebied kan direct worden afgewikkeld op de Euterpelaan. Dit is een belangrijke hoofdontsluitingsweg die meer dan voldoende capaciteit heeft om het verkeer als gevolg van de toegestane functies binnen het plangebied op een goede manier af te wikkelen. Zoals ook uit het gemeentelijke Mobiliteitsplan blijkt, is de doorstroming op de Euterpelaan goed en er gebeuren niet veel ongevallen. De Euterpelaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur/type 2 met een bijbehorende capaciteit tussen 6000-15000 mvt/etmaal/werkdag (= 5400-13500 mvt/etmaal/weekdag). Uit tellingen van 2012 blijkt dat de intensiteit op de Euterpelaan 8587 mvt/etmaal/weekdag bedraagt. De Euterpelaan heeft dus nog meer dan voldoende capaciteit over om een functieverruiming op te vangen.
De functieverruiming is in de praktijk overigens zeer beperkt. Het bestemmingsplan 'De Koepel' kende reeds een ruime bestemming met verkeersaantrekkende functies. Ook voor het noordelijk deel wordt grotendeels aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen. In het binnengebied bevinden zich al de nodige publieksaantrekkende functies. Sommige van deze functies zijn er in strijd met het geldende bestemmingsplan gekomen, maar op

de uitgevoerde tellingen hebben deze wel invloed. Alleen in een beperkt deel van een strook aan de zuidzijde met de huidige bestemming 'garagebedrijven' is sprake van een duidelijke verruiming. Het bestemmingsplan zal dus geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling.
Ook in de toekomst zijn geen problemen te verwachten. Vanuit het verkeersmodel Oss wordt voor het prognosejaar 2020 op de Euterpelaan een intensiteit verwacht van 6830/mvt/etmaal/weekdag verwacht. Door uitvoeringen van de maatregelen als genoemd in het Mobiliteitsplan en een daaruit voortkomende verwachte andere verkeersstroom, neemt de intensiteit op de Euterpelaan naar verwachting af. Vanuit de IC-kaarten (verhouding intensiteit/capaciteit) van het verkeersmodel Oss worden dus ook geen problemen verwacht met de doorstroming voor het prognosejaar 2020, noch in het uur van de ochtendspits noch in de avondspits.
De komst van een sportschool aan de Euterpelaan 21 betekent ten opzichte van de huidige situatie (showroom arbeidsextensief, bezoekersextensief) een minimale toename van 21 en een maximale toename van 81 mvt/etmaal/weekdag. Gelet op de capaciteit van de Euterpelaan, de tellingen en de prognoses kan de Euterpelaan een dergelijke toename nu en in de toekomst gemakkelijk afwikkelen.

Het parkeeronderzoek dat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlagenboek) is definitief. De status 'concept' staat abusievelijk nog op het rapport. Dit wordt aangepast. Bij het parkeeronderzoek is uitgegaan van een worst case scenario. De vestiging van de sportschool past hier binnen. Parkeren moet als uitgangspunt plaats vinden op eigen terrein. Als dit niet mogelijk is wordt gekeken naar de mogelijkheden in het openbare gebied. Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt bepaald hoeveel en waar parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De norm waaraan moet worden voldaan is dezelfde norm als de norm die geldt voor de sportschool Basic Fit.
Het gedeelte van het pand Euterpelaan 21 waarbinnen een sportschool is toegestaan omvat circa 1500 m2. De parkeernorm voor een sportschool, vastgelegd in een gemeentelijke beleidsnota, gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW en in de praktijk getoetst middels een bezettingsgraadonderzoek, bedraagt 3 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o.
Dit betekent dat voor een sportschool van deze omvang circa 45 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein kan worden opgevangen. Voor 5 parkeerplaatsen moet ruimte worden gezocht in het openbaar gebied.
Deze ruimte is er. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan Oss-2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd (een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans). Hieruit blijkt dat in het openbaar gebied ruimte is en dat er ook in de toekomst, zelfs bij een 'worst case scenario' waarin alle panden worden ingevuld met een functie met de grootste parkeervraag, voldoende ruimte zal zijn.
Parkeren is dus geen beletsel om een sportschool in het pand Euterpelaan 21 toe te staan.

Relatie met omgevingsvergunning

6. Dit aspect maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het ziet op de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan biedt slechts de planologische mogelijkheid voor de vestiging van een sportschool maar niet de toegestane oppervlakte. Dit aspect wordt afgewogen in de procedure rondom de omgevingsvergunning;
7. Dit aspect maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het ziet op de omgevingsvergunning. Dit aspect wordt dan ook afgewogen in de procedure rondom de omgevingsvergunning.
Overigens wordt in de omgevingsvergunning verwezen naar het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een zeer uitgebreide onderbouwing gegeven over waarom de bestemming 'cultuur en ontspanning', waaronder ook sportscholen vallen, wenselijk en aanvaardbaar is. In die onderbouwing zijn alle relevante aspecten besproken en is deugdelijk afgewogen waarom de neergelegde bestemmingen in lijn zijn met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. In de eerdere punten is hierop al uitgebreid ingegaan. Hetgeen reclamant voor het overige naar voren brengt, doet hier niets aan af.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In de toelichting en in de bijlagen bij het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit aangevuld met een NIBM-berekening;
- De aanduiding 'concept' op het parkeeronderzoek in de bijlagen is weggehaald.

Zienswijze 5, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. Het bieden van nieuwe planologische mogelijkheden voor sportscholen is onwenselijk. Ten onrechte is niet onderzocht of het toestaan van nieuwe fitnesscentra niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;
2. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel;
a. Niet duidelijk is in de toelichting welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning voorbehouden zijn aan het centrumgebied en op het bedrijventerrein zouden moeten worden geweerd;
b. Uit de toelichting en de legenda blijkt niet onder welke voorwaarden de functie 'cultuur en ontspanning' in zone 2 voorstelbaar is;
3. Het verhaal met betrekking tot externe veiligheid is onjuist. Ten onrechte is een fitnesscentrum aangemerkt als 'beperkt kwetsbaar object'. Het is een kwetsbaar object. Daarmee is vestiging van een fitnesscentrum op het perceel Euterpelaan 21 niet mogelijk. Het nut en de noodzaak voor het vestigen van een fitnesscentrum kan namelijk niet worden aangetoond en tevens moeten alternatieve locaties worden afgewogen.

Beoordeling zienswijze

Deze zienswijze is ingediend namens de exploitant van de sportschool aan de Euterpelaan 3-A. Zie ook zienswijze 6, namens de eigenaar van het pand Euterpelaan 3-A.
1. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
2. Ad. 2.a.
In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning', artikel 1.31, is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een veel groter verzorgingsgebied en aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt daarom op dit onderdeel aangevuld.
Ad. 2.b.
In de toelichting en in de regels wordt aangegeven onder welke voorwaarden de functie 'Cultuur en Ontspanning' is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-2'. In hoofdstuk 7 van de toelichting staat in de matrix dat de functie 'Cultuur en ontspanning' is toegestaan na een wijzigingsprocedure en dat hieraan milieutechnische en stedenbouwkundige voorwaarden zijn verbonden. In de regels staan in artikel 4.4 onder c. de voorwaarden waaraan moet worden voldaan als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om (onder meer) de functie 'Cultuur en ontspanning' toe te staan. De functie moet voldoen aan milieutechnische voorwaarden. Het betreft hier alle milieuaspecten die relevant kunnen zijn, zoals externe veiligheid en geur. Verder moet de

functie passen in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en moet er voorzien worden in de parkeerbehoefte. Wat onder de 'ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving' moet worden verstaan, is af te leiden uit hoofdstuk 4 van de toelichting. Daarin is ook opgenomen dat per categorie 'cultuur en ontspanning' moet worden afgewogen of deze qua schaal en uitstraling in het binnengebied thuis hoort of beter in de schil past.
Ook is in hoofdstuk 4 van de toelichting verduidelijkt dat de nadruk in het binnengebied ligt op de bedrijvigheid. Ook bedrijven met wat hogere milieucategorie zijn hier mogelijk. Voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning mogen niet leiden tot extra beperkingen van de bedrijvigheid, waarbij hier het primaat ligt. Dit is een afweging die per functie moet worden gemaakt. Om dit te verduidelijken wordt in de regels als voorwaarde opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet mogen worden aangetast.
3. Wij kunnen reclamant niet volgen in het standpunt dat een sportschool valt onder een kwetsbaar object in plaats van een beperkt kwetsbaar object. Noch het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna; Bevi) noch de Nota van Toelichting van de oorspronkelijke Bevi (Staatsblad 2004, nr 250) biedt voor dit standpunt aanknopingspunten.
Het Bevi noemt categorieën van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze opsommingen zijn niet limitatief.
Of iets als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt, is ondermeer afhankelijk van de volgende factoren:
1. Duur van het verblijf;
2. Kwetsbaarheid van een groep;
3. De grootte en de verblijftijd van een groep;
4. De aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden.
Wanneer een functie niet benoemd is in het Bevi, kan aan de hand van deze criteria worden gekeken of een functie vergelijkbaar is met een wel genoemde functie. Het Bevi biedt hier de ruimte voor.
Gelet op vorengenoemde factoren merken wij een sportschool aan als beperkt kwetsbaar. Dit sluit naar ons idee ook aan bij artikel 1 lid 1 sub a onder e waarin een sporthal expliciet is genoemd. Wij zien geen aanleiding een sportschool aan te merken als een kwetsbaar object.

Voor de afweging over de aanvaardbaarheid maakt het overigens niet uit of een sportschool als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wordt een sportschool niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation gesitueerd. Het bestemmingsplan laat dit ook niet toe. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn blijkens een opgenomen aanduiding alleen bedrijven toegestaan.
Daarom is in dit geval alleen het groepsrisico van belang. Binnen het invloedsgebied van een tankstation moet verantwoording worden afgelegd wanneer een nieuwe ruimtelijk besluit genomen wordt. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen te worden beschouwd. Deze elementen zijn omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van Vrom van 2007. In Oss is het uitgewerkt in een gemeentelijke beleidsvisie. In het onderzoek dat in de bijlagen is gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan, is ingegaan op de verantwoording. De toename van het groepsrisico is berekend. En er is ingegaan op de afweging met betrekking tot de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie bepaalt dat alléén bij de vestiging van zeer kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een tankstation de noodzaak moet zijn aangetoond en alternatieven moeten zijn afgewogen. Bij kwetsbare én beperkt kwetsbare hoeft dit niet. Bij beperkt kwetsbare én bij kwetsbare objecten moet alleen worden ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Op deze aspecten is in het onderzoek in de bijlagen en in de toelichting voldoende ingegaan.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitgebreider ingegaan op de afweging om functies op het gebied van cultuur en ontspanning toe te staan;

- In artikel 4.4 lid c wordt als voorwaarde toegevoegd dat door de wijziging naar cultuur en ontspanning de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet mogen worden aangetast.

Zienswijze 6, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door de exploitant van de sportschool aan de Euterpelaan 3-A. Deze sportschool ligt net buiten het plangebied.
1. Het is bezwaarlijk om nieuwe sportscholen in het gebied toe te staan. Dit tast de rechten aan van bestaande en potentiële sportschoolhouders en - eigenaren die erop mochten vertrouwen dat er geen nieuwe sportscholen meer bij mochten komen. De verruiming is niet in het algemene belang. Het gebied leent zich niet goed voor deze functie.
2. Er is te weinig parkeergelegenheid in het gebied om nieuwe sportscholen toe te kunnen staan.

Beoordeling zienswijze

1. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen de keuze maken voor een andere planologische invulling van een gebied, die binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.
Voor het plangebied is gekozen voor een andere planologische invulling om redenen als genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Euterpelaan, en vooral de schil van het bedrijventerrein wordt veel meer gezien als een gebied waar representatieve en publieksaantrekkende functies kunnen worden gevestigd. Door de ligging in de stad, tegen woongebieden, is dit gebied minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Om deze reden is gekozen voor ruime en globale gemengde bestemmingen.
Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.

2. Het gedeelte van het pand Euterpelaan 21 waarbinnen een sportschool is toegestaan omvat circa 1500 m^2. De parkeernorm voor een sportschool, vastgelegd in een gemeentelijke beleidsnota, gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW en in de praktijk getoetst middels een bezettingsgraadonderzoek, bedraagt 3 parkeerplaatsen per 100 m^2 b.v.o.
Dit betekent dat voor een sportschool van deze omvang circa 45 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein zijn 40 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein kan worden opgevangen. Voor 5 parkeerplaatsen moet ruimte worden gezocht in het openbaar gebied.
Deze ruimte is er. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan Oss-2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd (een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans). Hieruit blijkt dat in het openbaar gebied ruimte is en dat er ook in de toekomst, zelfs bij een 'worst case scenario' waarin alle panden worden ingevuld met een functie met de grootste parkeervraag, voldoende ruimte zal zijn.
Parkeren is dus geen beletsel om een sportschool in het pand Euterpelaan 21 toe te staan.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

B. Strijdig gebruik

Zienswijze 7, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 mei 2013

Samenvatting zienswijze

Inspreker verzoekt het gebruik als burgerwoning alsmede de huisvesting van jongeren in het pand Orlando di Lassostraat 11 mogelijk te maken. Het pand is in het bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Daartoe voert hij het volgende aan:
1. Het perceel Orlando di Lassostraat 11 is in het verleden door de eigenaar, met toestemming van de gemeente gesplitst in een bedrijventerrein dat later verkocht is aan Dalco en een tweetal bedrijfswoningen. Door deze splitsing is het gebruik als bedrijfswoning nagenoeg onmogelijk geworden. Er is immers geen grond meer aanwezig waarop een bedrijf kan worden gerealiseerd;
2. De plek is ideaal voor de opvang van deze specifieke groep jongeren. Het is niet gelegen in een woonbuurt. De locatie Orlando di Lassostraat 11 is 'prikkelarm'. En van overlast naar omringende woningen is geen sprake;
3. Er is sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Aan de Berghemseweg is wel een woning opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. En aan de overkant van de Orlando di Lassostraat en aan de Palestrinastraat 11 wordt het gebruik als burgerwoning toegestaan;
4. Er heerst wel degelijk een goed woon- en leefklimaat op de plek;
5. Er is al vele jaren niet gehandhaafd. Daarom mocht reclamant erop vertrouwen dat de bewoning van het pand legaal was.
6. De gemeentelijke afdeling Maatschappelijke Ondersteuning verkondigt een andere visie dan in het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Binnen de gemeente moet één lijn worden gevolgd.

Beoordeling zienswijze

1. Zoals reclamant zelf al aangeeft, is het perceel gesplitst in een bedrijventerrein en twee bedrijfswoningen. Reclamant gebruikte het pand ook als bedrijfswoning toen hij het in 1998 kocht. Het perceel heeft een oppervlak van 567 m^2. Op het perceel zijn bijgebouwen aanwezig die voor bedrijfsactiviteiten kunnen worden gebruikt. En ook uitbreiding is nog mogelijk;
2. In het pand wordt nu onder begeleiding gewoond door jongeren. Het pand wordt nu dus gebruikt als maatschappelijke functie c.q. als burgerwoning. Dit gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' laat namelijk alleen een 'bedrijfswoning' toe. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' is deze bestemming overgenomen.
Bij een bedrijfswoning moet er een relatie zijn met het bedrijf. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor het beheer en toezicht van het bedrijf. Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven. Maatschappelijke voorzieningen vallen hier niet onder. Omdat in dit binnengebied het primaat ligt bij de bedrijvigheid en deze niet belemmerd mogen worden door andere gevoelige functies, is het ook niet wenselijk deze in het binnengebied toe te staan.
Het onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning is van belang omdat voor bedrijfswoningen andere normen gelden. Op een bedrijventerrein worden daarom wel bedrijfswoningen maar geen burgerwoningen toegestaan. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Op een bedrijventerrein kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. Ook het provinciale en gemeentelijke beleid weren burgerwoningen op bedrijventerreinen. Gelet op het voorgaande is het perceel aan de Orlando di Lassostraat 11 geen goede plek voor de functie.
Wij vragen ons overigens af of deze omgeving wel zo prikkelarm is. Het binnengebied van het bedrijventerrein ligt redelijk besloten. In deze beslotenheid vinden ook illegale activiteiten plaats die bijvoorbeeld de openbare orde verstoren en prikkels kunnen veroorzaken.
De vraag om een andere goede locatie te vinden voor deze specifieke groep jongeren te vinden, is opgepakt door het gemeentelijke Makelpunt. Een eventuele andere huisvesting

moet plaatsvinden in nauw overleg met de afdelingen Maatschappelijke Ondersteuning en Stedelijke Ontwikkeling.
3. Voor alle soortgelijke gevallen geldt hetzelfde uitgangspunt. De woning aan de Berghemseweg ligt niet op een bedrijventerrein dus de afwegingen zoals in het voorgaande besproken, gelden hier niet. Alle woningen in het binnengebied zijn bestemd als 'bedrijfswoning'. Zo ook alle woningen aan de Orlando di Lassostraat. Het gebruik als burgerwoning van het pand Palestrinastraat 11 is evenmin planologisch ingepast. Voor deze woning is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing omdat afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Planologisch is overal dezelfde lijn gevolgd.
4. Het gaat niet alleen om wat nu ervaren wordt, maar ook om wat planologisch mogelijk is. Het bestemmingsplan laat op het binnenterrein bedrijven tot milieucategorie 3.1 en bestaande bedrijven tot milieucategorie 3.2 toe. Deze bedrijven kunnen wel degelijk effecten hebben op de omgeving. De VNG-brochure staat niet voor niets een afstand van 50 respectievelijk 100 meter voor ten opzichte van gevoelige objecten.
5. Het handhavingstraject is een ander traject dan een bestemmingsplantraject. In het bestemmingsplantraject wordt de gewenste planologische situatie vastgelegd. In het handhavingstraject worden vervolgens de handhavingsaspecten afgewogen. Het feit dat vele jaren niet gehandhaafd is, wil overigens niet zeggen dat handhavend optreden niet mogelijk is. Bij het opstellen van een bestemmingsplan hoeft geen doorslaggevende betekenis te worden toegekend aan het feit dat de woning al jaren niet meer als bedrijfswoning wordt bewoond. Op basis van een goede ruimtelijke ordening kan worden besloten geen woonbestemming aan het pand toe te kennen. In dit geval is het vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst om vast te houden aan de bestemming 'bedrijfswoning'. Het mogelijk maken van een burgerwoning op deze locatie leidt tot beperkingen voor de op het bedrijfsterrein gevestigde of te vestigen bedrijven en tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaats van de burgerwoning.
6. Reclamant geeft niet aan waarin de visies dan verschillen dus het is moeilijk om een goed antwoord te geven op deze zienswijze. Wel moet in acht worden genomen dat het hier gaat om twee verschillende invalshoeken. Vanuit Maatschappelijke Ondersteuning wordt gekeken hoe een voorziening functioneert. Vanuit ruimtelijke ordening wordt gekeken welke functie op welke plek past. Overigens is door beide afdelingen meerdere malen duidelijk gecommuniceerd dat, los van de vraag of de zorg goed geregeld is, de functie op deze plek planologisch niet past. En dat naar een alternatieve locatie moet worden gezocht.

Het gebruik als burgerwoning wordt dus niet positief bestemd in het bestemmingsplan. Vervolgens moet dan worden afgewogen of persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast.

In paragraaf 6.3. van de toelichting van het bestemmingsplan staat uitgebreid beschreven onder welke omstandigheden en voorwaarden wij persoonsgebonden overgangsrecht toepassen. Persoonsgebonden overgangsrecht is van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al meer dan tien jaar duurt en/of;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is en/of;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

Voor het perceel Orlando di Lassostraat 11/11A geldt dat het gebruik van oorsprong niet strijdig is omdat oorspronkelijk een bedrijf op het perceel is gestart. Daarom wordt persoonsgebonden overgangsrecht toegepast. In artikel 14.3, met verwijzing naar bijlage 3, van de regels is dit vastgelegd.
Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt alléén voor de eigenaar van de woning. In de woning wonen nog twee gebruikers die niet verwant zijn aan de eigenaar. Voor deze niet-verwante gebruikers geldt het persoonsgebonden overgangsrecht niet. Dit sluit ook aan bij de regeling die ook voor bedrijfswoningen geldt, inhoudende dat bedrijfswoningen alleen door een eigenaar en diens huishouden mag worden gebruikt. Voor dit gebruik wordt het handhavingstraject gestart.
Het persoonsgebonden overgangsrecht sluit niet uit dat de bedrijfsgebouwen door iemand anders dan de eigenaar mogen worden gebruikt. Wel moet het dan gaan om een activiteit in de bedrijfsgebouwen die past in het bestemmingsplan. Voor het binnengebied betekent dit dat het moet gaan om bedrijvigheid of perifere detailhandel. Voor cultuur en ontspanning kan een nadere afweging worden gemaakt.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor persoonsgebonden overgangsrecht. Daaruit volgt dat persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 11.

Zienswijze 8, mondeling ingediend op 3 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om op het perceel:
1. een ruime (burger)woonbestemming waarbinnen ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan te leggen;
2. een ruime bedrijfsbestemming (die ook de aankoop van het perceel door Dalco t.b.v. het bouwen van een vrieshuis toe staat) te leggen.
Bedrijfsactiviteiten zijn op het perceel nooit gestart omdat de gemeente bij de aankoop heeft aangegeven dat dit niet mocht.

Beoordeling zienswijze

1. Het perceel Orlando di Lassostraat 9 is in 2002 door de huidige eigenaar gekocht. In 2002 is een bouwvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsruimte voor een verhoogde bus, een aanhanger en steigermateriaal ten behoeve van een bedrijf in systeemplafonds. Deze bouwvergunning is op 13 maart 2003 verleend. Omdat het bebouwingspercentage werd overschreden, is daarbij gebruik gemaakt van artikel 19 lid 3 Wet ruimtelijke ordening.
Met de afgifte van de bouwvergunning heeft de gemeente toestemming gegeven voor het starten van een bedrijf. Ook wanneer alleen opslag ten behoeve van een bedrijf plaatsvindt en de bedrijfsactiviteiten op locatie worden uitgevoerd, wordt gesproken van een bedrijf. In de negende partiële herziening van het bestemmingsplan Ruwaard-1 van 23 december 2003 is dit nog eens verduidelijkt door in de begripsbepalingen opslag expliciet te noemen.
In maart 2004 is nog een controle door de gemeente uitgevoerd en geconcludeerd dat de bedrijfsruimte in overeenstemming met de verleende vergunning is gebouwd.
Zoals reclamant zelf aan geeft, is een officieel bedrijf echter nooit gestart. Er is ook nooit een bedrijf bij de Kamer van Koophandel ingeschreven.
De redenering van reclamant dat dit komt omdat de gemeente heeft gezegd dat geen bedrijf ter plekke mocht worden uitgeoefend, kunnen wij niet volgen omdat wel een vergunning voor een bedrijfsgebouw is afgegeven en uit geen enkel dossier blijkt van stukken die de redenering van reclamant staven. Aan de gemachtigde van reclamant is herhaaldelijk verzocht bewijsstukken aan te leveren maar dat heeft niets opgeleverd.

In plaats van dat er een bedrijf zit, wordt het pand nu bewoond door acht personen. Het gaat om drie verschillende gezinnen. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. In dit bestemmingsplan is duidelijk opgenomen dat op dit perceel alleen een bedrijfswoning is toegestaan. Ook in alle correspondentie van de gemeente in het kader van de bouwvergunningsprocedure wordt consequent gesproken over een bedrijfswoning. Het strijdige gebruik kan niet worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Burgerwoningen zijn op een bedrijventerrein niet toegestaan. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Op een bedrijventerrein kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. Niet voor niets hanteert de VNG milieuzoneringslijst afstanden bij categorie 3.1 en 3.2 bedrijven in een gemengd gebied van 30 respectievelijk 50 meter. Ook het provinciale en gemeentelijke beleid weren burgerwoningen op bedrijventerreinen. Planologisch zijn dus alleen bedrijfswoningen toegestaan. Het moet dus gaan om een woning die nodig is omdat toezicht en beheer op het bedrijf moet worden uitgeoefend. Een bedrijfswoning moet bewoond worden door een persoon die een functionele verbinding heeft met het bedrijf (en eventueel zijn gezin). Het is niet toegestaan in een bedrijfswoning niet-verwante personen te laten wonen. In een burgerwoning is het toegestane aantal niet-verwante personen overigens ook beperkt tot vier.
Er is dus geen aanleiding het gebruik als burgerwoning positief te bestemmen. De aanduiding 'bedrijfswoning' blijft gehandhaafd.

In paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven onder welke omstandigheden en voorwaarden wij persoonsgebonden overgangsrecht toepassen.
Persoonsgebonden overgangsrecht is van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al meer dan tien jaar duurt en/of;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is en/of;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

De eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 9 heeft zelf aangegeven dat op het perceel nooit een bedrijf is gestart, dus er is geen sprake van een van oorsprong niet-strijdig gebruik. Wel duurt het strijdig gebruik al langer dan 10 jaar. Op grond van het eerste criterium wordt daarom persoonsgebonden overgangsrecht toegepast voor de eigenaar en de inwonende persoon die aan hem verwant is. In artikel 14 lid 3 met verwijzing naar bijlage 3 van de regels is dit opgenomen.
In de woning wonen nog zes niet-verwante gebruikers. Voor deze niet-verwante gebruikers geldt het overgangsrecht niet. Dit past ook in de regel die ook voor bedrijfswoningen geldt. Deze houdt in dat bedrijfswoningen alleen voor een eigenaar en diens huishouden mag worden gebruikt.
Voor het gebruik door de niet-verwante gebruikers wordt een handhavingstraject gestart.

2. Op dit binnenstedelijke bedrijventerrein dat omringd wordt door woonbuurten, is lichte, kleinschalige bedrijvigheid passend. Het bestaande bedrijf Dalco past niet in dit uitgangspunt. Het is te groot en te zwaar voor deze omgeving. Om die reden is aan het bestaande bedrijf geen uitbreidingsruimte geboden. Een verdere uitbreiding kan tot onaanvaardbare milieueffecten leiden voor de gevoelige bebouwing in en net buiten het plangebied. Voor het bestaande bedrijf is een milieucategorie 3.2. opgenomen. Deze aanduiding 'milieucategorie 3.2' sluit aan bij de bestaande en vergunde situatie. En, omdat het perceel voor bijna 75% is bebouwd, ook bij het bebouwingspercentage dat is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat niet toe dat het perceel van reclamant wordt gebruikt door het bedrijf Dalco. Op het perceel van reclamant is namelijk maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Zwaardere bedrijvigheid mag zich hier niet vestigen. Als het bedrijf Dalco hier uitbreidt, maakt deze uitbreiding deel uit van de oorspronkelijke inrichting en valt deze dus automatisch onder milieucategorie 3.2. Gelet op het vorenstaande is het strak bestemmen van het bedrijf Dalco een bewuste keuze. Er is geen aanleiding hier verandering in aan te brengen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor persoonsgebonden overgangsrecht. Daaruit volgt dat persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 9.

Zienswijze 9, schriftelijk ingediend, ontvangen op 5 juni 2013

Op het perceel Palestrinastraat 1A is de Stichting Educatie Regenboog gevestigd. Deze stichting ontplooit activiteiten voor het bevorderen van onderwijs, educatie, emancipatie, participatie en integratie van allochtone jongeren en vrouwen in Oss en omgeving. Gevraagd wordt deze activiteiten positief te bestemmen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'. De activiteiten vinden al zeven jaar op de locatie plaats. In de directe nabijheid worden vergelijkbare activiteiten uitgevoerd (jongerencentrum 't Honk, peuterspeelzaal, sportschool). Alles gebeurt in goede harmonie met de omgeving.

Beoordeling zienswijze

De Stichting Educatie Regenboog is volgens inschrijving bij de Kamer van Koophandel sinds 2007 gevestigd in het pand Palestrinastraat 1a.
Naar eigen zeggen organiseert de stichting activiteiten (sociaal, cultureel en spiritueel) voor met name jongeren en vrouwen in Oss en omgeving. Ook wordt onderwijs gegeven. Bij de Kamer van Koophandel is opgenomen dat het gaat om 'Middelbaar beroepsonderwijs en educatie (gecombineerd)'. Ook op verschillende websites (nationale onderwijsgids.nl, industrieland.nl., noordbrabant.regiobiz.nl) is de stichting aangegeven als 'onderwijs'.
Vast staat dat de functie niet past in het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Volgens dit bestemmingsplan zijn alleen bedrijven toegestaan. Deze maatschappelijke functie is hiermee in strijd.
Voor alle strijdige functies in het plangebied is gekeken of deze in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden ingepast. Daarbij is een uitgebreide afweging gemaakt waarin alle relevante aspecten zijn betrokken. Daarbij is van belang of de activiteit vóór 2003 is gestart, of de gemeente actief medewerking heeft verleend en of het ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch in te passen is. Het afwegingskader staat beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting.
Voor de Stichting Educatie Regenboog geldt dat deze niet in te passen is in het nieuwe bestemmingsplan. Inpassing stuit op ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren. Het pand ligt in het gebied dat in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' de bestemming 'Gemengd-2' heeft gekregen. Op het perceel van de Stichting Educatie Regenboog zijn alleen bedrijven toegestaan. Deze bestemming sluit aan bij de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. De bestemming uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen omdat ook volgens het nieuwe bestemmingsplan bestaande en nieuwe bedrijvigheid in dit binnengebied de ruimte moet krijgen. Bedrijven mogen niet onnodig beperkt worden door de aanwezigheid van gevoelige functies.
De functies aan de overzijde van de Palestrinastraat waar reclamant naar verwijst, liggen in een andere bestemming: 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies toegestaan, ook bepaalde maatschappelijke functies. Deze ruime bestemming sluit aan bij het bestemmingsplan 'De Koepel' dat nu voor het oostelijk deel van het terrein geldt. Dit bestemmingsplan 'De Koepel' kent voor dit oostelijk deel ook een ruime bestemming waarbinnen maatschappelijke functies zondermeer waren toegestaan. De maatschappelijke functies die aan de overzijde van de Palestrinastraat zitten, zitten er dus in lijn met het geldende bestemmingsplan.
Behalve ruimtelijke bezwaren zijn er ook milieuhygiënische bezwaren waardoor inpassing niet mogelijk is. Voor deze functie zijn drie milieuaspecten van belang.
Als eerste speelt hier het geluidsaspect. Theorieonderwijs is geluidsgevoelig. Omdat de geluidsbelasting vanuit het spoor op deze plek hoog is, kan deze functie niet zondermeer worden ingepast.
Ten tweede speelt hier het aspect van externe veiligheid. Het perceel ligt in de nabijheid van het spoor dat een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is. In de gemeentelijke beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is opgenomen dat binnen 200 meter van het spoor geen nieuwe zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten' mogen worden gevestigd. Er wordt gesproken van een 'zeer kwetsbaar object' wanneer de zelfredzaamheid van een grotere groep laag is. Met name wanneer onderwijs wordt gegeven aan jonge kinderen, kan hiervan sprake zijn. Van het uitgangspunt geen nieuwe zeer kwetsbare objecten toe te staan, kan worden afgeweken wanneer er nut en noodzaak is om de voorziening op die plek te realiseren en alternatieven zijn afgewogen. Er is geen nut en noodzaak om deze functie binnen 200 meter toe te staan. Er zijn alternatieven voor deze functie voorhanden. Locaties die ook veel beter zijn voor de gewenste activiteiten dan een bedrijventerrein.
Tot slot verzet ook het geuraspect zich tegen een inpassing van deze functie. Juist in deze zone is de geurbelasting vanuit de bestaande bedrijven het hoogst. Deze overschrijdt de geurcontour van 1,75 OU_E/m^3. In het bestemmingsplan is de lijn gevolgd dat

maatschappelijke functies voor kwetsbare groepen niet aan een geurbelasting hoger dan 1,50 OU_E/m^3 mogen worden blootgesteld. Deze norm dient niet alleen ter bescherming van de kwetsbare groepen maar is er ook voor bedoeld om de bestaande bedrijvigheid niet onnodig te beperken in hun bedrijfsactiviteiten.
Concluderend is inpassing van de functie niet mogelijk. Er moet naar een alternatieve locatie worden gezocht. Binnen de gemeente zijn gebouwen met een maatschappelijke functies voorhanden. Het gemeentelijke makelpunt kan ondersteuning bieden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 10, schriftelijk ingediend, ontvangen op 4 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het is een groot verlies voor de Palestrinastraat als de Stichting De Regenboog moet verdwijnen.

Beoordeling zienswijze

Wij verwijzen ten aanzien van dit punt naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 9 hebben overwogen.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 11, schriftelijk ingediend, ontvangen op 5 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt de woning Rossinistraat 18 te bestemmen als burgerwoning. Dit is in lijn met het toen geldende bestemmingsplan en de bouwvergunning die destijds is afgegeven. De woonkwaliteit is ter plekke goed.

Beoordeling zienswijze

De panden Euterpelaan 17 en 17a en Rossinistraat 18 en 18a vallen volgens het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' onder de bestemming 'garagebedrijven'. In deze bestemming is niet duidelijk vastgelegd dat uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 12 lid A onder 1 is weliswaar opgenomen dat het moet gaan om 'bedrijfsgebouwen met daarbij behorende gebouwen'. Maar in artikel 12 lid A onder 2 staat vervolgens dat ten hoogste twee woningen per bedrijf zijn toegestaan en een noodzakelijke relatie tussen een woning en een bedrijf is in deze bestemming 'garagebedrijven' niet goed vastgelegd.
Dit overigens in tegenstelling tot de bestemming 'Bedrijven' waarbinnen de overige woningen in het binnengebied van het terrein vallen. In deze bestemming is wel duidelijk neergelegd dat het moet gaan om een dienstwoning.
De bestemming 'garagebedrijven' regelt dus niet duidelijk dat het moet gaan om een bedrijfswoning. Ook in de afgegeven vergunning is dit daarom niet opgenomen. Het is daarom begrijpelijk dat reclamanten ervan uit gingen dat de panden als burgerwoningen mochten worden gebruikt.
Dit is voor ons aanleiding om het gebruik als burgerwoning voor de panden planologisch toe te staan.
De aanduidingen 'bedrijfswoning' die voor de bestaande panden Rossinistraat 18 en 18a en Euterpelaan 17 en 17a zijn opgenomen, worden veranderd in de aanduidingen 'wonen'. Naast de aanduiding op de verbeelding wordt ook paragraaf 6.3 aangepast. De lijn die nu met betrekking tot de bestemming 'garagebedrijven' wordt gevolgd, wordt verwerkt in de paragraaf over 'Wonen'.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. De aanduidingen 'bedrijfswoning' voor de panden Euterpelaan 17 en 17a en Rossinistraat 18 en 18a worden zowel op de regels als in de verbeelding veranderd in de aanduidingen 'wonen';
2. In paragraaf 6.3 is in de paragraaf 'Wonen' de lijn met betrekking tot de bestemming 'Garagebedrijven' verwoord.

Zienswijze 12, schriftelijk ingediend, ontvangen op 14 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het is nooit duidelijk geweest dat de woning Rossinistraat 18-A niet als burgerwoning mocht worden gebruikt. De woning is als burgerwoning verkocht en ook al jaren als zodanig in gebruik.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 13, schriftelijk ingediend, ontvangen op 17 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De panden Euterpelaan 17, 17a en Rossinistraat 18 en 18a zijn in gebruik en ook vergund als burgerwoning en moeten dus ook als zodanig worden bestemd.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar de beoordeling van zienswijze nummer 11.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 14, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het pand Euterpelaan 17 wordt al sinds 2007 als burgerwoning gebruikt. Er is vanuit gegaan dat dit gebruik als burgerwoning mocht.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 15, mondeling ingediend op 7 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Sinds het overlijden van de echtgenoot van reclamante die mede-eigenaar van het bedrijf op het perceel Orlando di Lassostraat 14 was, bewoont reclamante de woning op het perceel Orlando di Lassostraat 14 als burgerwoning. De bewoonster heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'bedrijfswoning'. Maar zij vraagt wel toestemming om de woning als burgerwoning te mogen blijven gebruiken tot het perceel verkocht is. Het perceel staat inmiddels sinds januari 2013 te koop.

Beoordeling zienswijze

Reclamante woont nu circa 20 jaar op het adres Orlando di Lassostraat 14. De echtgenoot en zwager van reclamante zijn destijds op het perceel een bedrijf in bloemen, fruit en groente gestart.
Na het overlijden van haar echtgenoot in 2004, heeft reclamante het gehele bedrijf overgekocht van haar zwager. Het bedrijfsgebouw is vervolgens verhuurd aan haar zwager. Hij runt nu het bedrijf. Reclamante heeft geen bemoeienis meer met het bedrijf. Zij bewoont wel de woning.
Omdat reclamante geen functionele binding heeft met het bedrijf, wordt de woning nu niet als bedrijfswoning maar als burgerwoning gebruikt. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' waarin is opgenomen dat het om een bedrijfswoning moet gaan. Ook volgens het bestemmingsplan Euterpelaan is alleen een bedrijfswoning toegestaan. Burgerwoningen zijn op een bedrijventerrein niet aanvaardbaar. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Er is daarom bewust voor gekozen om alleen bedrijfswoningen toe te staan.
Reclamante heeft aangeven dat zij op zich ook geen problemen heeft met de bestemming bedrijfswoning. Maar zij vraagt wel toestemming om het gebruik als burgerwoning toe te staan, in ieder geval tot de woning en het bedrijf, die nu te koop staan, verkocht zijn.
In dit geval biedt het persoonsgebonden overgangsrecht een oplossing. Persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast wanneer een positieve bestemming niet mogelijk en handhaving niet wenselijk is.
In paragraaf 6.3 van de plantoelichting is uitgebreid beschreven in welke situaties wij persoonsgebonden overgangsrecht aanvaardbaar vinden.
In dit geval, waarin de situatie wel legaal is gestart maar de strijdigheid door latere omstandigheden is ontstaan, is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. In artikel 14 lid 3 – met verwijzing naar bijlage 3 van de regels – is dit vastgelegd.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14 lid 3 en bijlage 3 van de regels is vastgelegd dat persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 14/14A.

Zienswijze 16, schriftelijk ingediend, ontvangen op 30 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. De woning aan de Palestrinastraat 13 wordt gebruikt als bedrijfswoning en niet als burgerwoning. Het is een bedrijfswoning van het tegenovergelegen kinderdagverblijf De Ark;
2. De bedrijfsruimtes van nummer 13 worden gebruikt als kantoorruimte voor het kinderdagverblijf. Een eerder verzoek aan de gemeente om het pand als kinderdagverblijf te mogen gebruiken, is afgewezen.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant geeft in zijn zienswijze naar aanleiding van de brief die hij van de gemeentelijke afdeling handhaving heeft gekregen aan dat de woning Palestrinastraat 13 wel degelijk als bedrijfswoning wordt gebruikt en niet als burgerwoning. Het betreft namelijk een bedrijfswoning bij het kinderdagverblijf De Ark dat aan de overzijde van de Palestrinastraat ligt. De eigenaar van de woning Palestrinastraat 13 is tevens de eigenaar van het kinderdagverblijf 'De Ark'. Reclamant heeft deze reactie ingediend naar aanleiding van een brief van de gemeentelijke afdeling Handhaving waarin was opgenomen dat er strijdig gebruik als burgerwoning van het pand Palestrinastraat 13 is geconstateerd.
Het pand Palestrinastraat 13 heeft in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd dat de bedrijfswoning op hetzelfde perceel als het bedrijfsgebouw moet staan. Het bestemmingsplan sluit dus niet uit dat een bedrijfswoning op een tegenover gelegen perceel ligt. Wanneer de woning, zoals reclamant aangeeft, inderdaad als bedrijfswoning wordt gebruikt, klopt het bestemmingsplan dus met het feitelijke gebruik.
2. In 2012 is inderdaad verzocht om het kinderdagverblijf 'De Ark' te mogen verplaatsen naar de overkant van de Palestrinastraat. Dit verzoek is destijds allereerst getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. Geconcludeerd is dat deze maatschappelijke functie niet past in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat immers alleen bedrijven, en geen maatschappelijke functies, toe. Vervolgens is gekeken of het verzoek wel paste binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'. Ook hierin bleek het niet te passen. Het perceel ligt namelijk in het binnengebied dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' heeft gekregen. Deze bestemming laat bedrijven en bepaalde vormen van detailhandel toe, maar geen maatschappelijke functies. Deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij de bestemming uit het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'.
Ook milieuhygiënisch zijn er bezwaren tegen het vestigen van een kinderdagverblijf op het perceel Palestrinastraat 13. Een kinderdagverblijf is een gevoelige functie voor een kwetsbare groep. Een bedrijventerrein is voor deze groep geen geschikte plek. Zeker niet het binnengebied van het bedrijventerrein Euterpelaan, waar zwaardere bedrijvigheid is toegestaan en ook aanwezig is.
Hoewel een kinderdagverblijf (voorzover het geen medisch kinderdagverblijf betreft) zelf geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder is, verzet een goede ruimtelijke ordening zich ertegen om een kwetsbare groep juist naast zwaardere geluidproducerende bedrijvigheid te situeren. Bovendien is het niet de bedoeling dat bedrijvigheid in dit binnengebied beperkt wordt door aanwezige gevoelige functies.
Verder ligt het pand (deels) binnen 200 meter van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de gemeentelijke beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is vastgelegd dat vestiging van nieuwe zeer kwetsbare objecten (waarmee wordt bedoeld: groepen mensen waarvan de zelfredzaamheid laag is) alleen kan wanneer er nut en noodzaak is om een voorziening op de plek te realiseren en alternatieven zijn afgewogen. Het nut en de noodzaak kunnen in dit geval niet worden aangetoond en er zijn voldoende alternatieven op betere plekken voorhanden.
De locatie valt overigens net buiten de hoogste geurcontour binnen het plangebied.
Het huidige kinderdagverblijf dat aan de overzijde ligt, ligt in de bestemming 'Gemengd 1' waarbinnen conform het bestemmingsplan 'De Koepel' meer functies zijn toegestaan. Verder ligt het huidige pand buiten de 200 meter contour.
Samengevat paste het verzoek dus niet in het geldende bestemmingsplan. En evenmin in het nieuwe bestemmingsplan vanwege ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren. Na een zorgvuldige afweging is het verzoek daarom afgewezen.

Besluit
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 17, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Cliënten hebben de voorkeur voor een positieve bestemming van de bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 in plaats van een positieve bestemming van de bedrijfswoning Palestrinastraat 11-11a. Daartoe wordt het volgende aangevoerd:
- cliënten zijn geen eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11-11a;
- het geldende bestemmingsplan stelt geen norm voor het maximum aantal bedrijven per (kadastraal) perceel;
- een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
- de woning is al sinds 1972 als bedrijfswoning in gebruik. De ruimte is vergund als kantoorruimte bij het garagebedrijf maar direct na het voltooien van de bouw is de ruimte als bedrijfswoning in gebruik genomen. Dit strijdige gebruik valt onder de overgangsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' dat is vastgesteld op 30 maart 1973;
- het gebruik mag niet twee keer onder het overgangsrecht worden gebracht. Hiervan kan alleen worden afgeweken als het belang van een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen verzet. Hiervan is geen sprake.

Beoordeling zienswijze

Cliënt is, naar ons nu blijkt, inderdaad niet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11/11-a. In 2002/2003 hebben onderhandelingen over dit perceel plaatsgevonden tussen de gemeente en cliënt, maar het perceel is uiteindelijk op naam gezet van de zoon van cliënt. Toch heeft juist cliënt tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan verzocht om - in plaats van het pand Palestrinastraat 9 - het pand Palestrinastraat 11-a te mogen gebruiken voor bewoning. Dit vanwege persoonlijke omstandigheden die voor hem de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 bemoeilijken.

Het bestemmingsplan Ruwaard-1 laat bedrijfswoningen niet rechtstreeks toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Een dergelijke vrijstelling is nooit verleend. Ook niet voor de woning Palestrinastraat 9. In 1972 is voor het deel dat nu bewoond wordt een vergunning verleend voor een kantoorruimte, niet voor een woning. Het gebruik als woning van het pand Palestrinastraat 9 is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Bij strijdig gebruik als dit, moet de gemeente bij de afwegingen rondom het nieuwe bestemmingsplan de volgende vragen stellen:
1) Is een positieve bestemming mogelijk?
2) Wordt het gebruik onder het algemene overgangsrecht gebracht of kan persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast?
Voor het perceel Palestrinastraat 9 luiden deze afwegingen als volgt.

Ad 1) Positieve bestemming mogelijk?

Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen bij recht niet toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Ook het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' laat nieuwe bedrijfswoningen pas toe na een wijziging.
Het niet rechtstreeks toe laten van nieuwe bedrijfswoningen past in de huidige beleidsopvattingen van provincie en gemeente. Met de vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein wordt tegenwoordig terughoudend omgegaan. De opvatting is, dat de ruimte op een bedrijventerrein bedoeld is voor bedrijven. Deze ruimte moet niet opgebruikt worden door bedrijfswoningen. Behalve dat bedrijfswoningen ruimte wegnemen voor bedrijven, kunnen bedrijfswoningen ook vanuit milieutechnisch oogpunt voor belemmeringen zorgen. Met alle mogelijkheden van cameratoezicht en dergelijke is het in de huidige tijd steeds lastiger vol te houden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht en het beheer van het bedrijf. Het huidige beleid staat nieuwe bedrijfswoningen dan ook nauwelijks toe.
Op dit binnenstedelijke gebied vinden wij bedrijfswoningen echter voorstelbaar. Zij kunnen ook zorgen voor een bepaalde levendigheid en voor sociale controle. Maar een nadere afweging vinden wij noodzakelijk.

Vandaar dat bedrijfswoningen ook in het nieuwe plan pas na een wijziging zijn toegestaan. De wijzigingsvoorwaarden komen overeen met de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Ook volgens het nieuwe bestemmingsplan moet de bedrijfswoning noodzakelijk zijn voor toezicht en het beheer van het bedrijf en zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot de situering. Verder moet aan milieutechnische voorwaarden worden voldaan. In de voorwaarden is – net als in het oude bestemmingsplan – opgenomen dat de woning aan de voorkant van het perceel gerealiseerd moet worden.
Situering van de woning aan de voorkant van het perceel is gewenst.
Door bedrijfswoningen aan de voorkant te realiseren, kan het perceel efficiënter worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en vindt optimaal functioneel ruimtegebruik plaats. Omdat een bedrijventerrein ook bedoeld is voor bedrijfsactiviteiten, is dit essentieel.
Voor de woning zelf leidt een ligging aan de openbare weg tot een betere woonkwaliteit. Bezien vanuit het bedrijfsterrein geven bedrijfswoningen een betere uitstraling op de omgeving. Het aanzien van het bedrijventerrein wordt daardoor verbeterd. Bovendien geven woningen aan de openbare weg 'ogen op de omgeving' wat ten goede komt aan de sociale controle en dus de veiligheid. Indien een woning achter op het perceel wordt gerealiseerd, kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.
Om deze redenen is de voorwaarde uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' inhoudende dat de woning aan de voorkant moet staan, overgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'.

De bovenwoning voldoet niet aan deze voorwaarde. Verder wordt (nog) niet voldaan aan alle milieutechnische voorwaarden. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoor is zó hoog dat het opnemen van een nieuwe bedrijfswoning pas mogelijk is na het volgen van een hogere grenswaardenprocedure die gelijk op moet lopen met de bestemmingsplanprocedure.
Verder ligt het pand Palestrinastraat 9 binnen de hoogste geurcontour van 1,75 OU/m^3. Binnen deze contour mogen geen nieuwe (beperkt) geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.
Samengevat zien wij uit beleidsmatige, stedenbouwkundige en milieutechnische overwegingen, geen aanleiding een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 op te nemen. Deze nemen wij dan ook niet op.

Het standpunt van reclamant dat een positieve bestemming móet worden opgenomen, omdat het strijdig gebruik niet twee maal onder het overgangsrecht mag worden gebracht, delen wij om twee redenen niet.
Allereerst betwijfelen wij of het strijdige gebruik wel onder de overgangsbepaling uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' valt.
In artikel 19 van het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' is een – overigens niet meer gebruikelijke - overgangsbepaling opgenomen die luidt: ' het gebruik van de grond en de opstallen, strijdig met het plan ten tijde van de vaststelling daarvan, mag worden gehandhaafd'.
In 1972 is het gedeelte dat nu bewoond wordt vergund als kantoorruimte. Het bestemmingsplan dat voor het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' gold – het uitbreidingsplan in onderdelen Ruwaard-1' uit 1963 – liet bedrijfswoningen ook pas na vrijstelling toe. De bewoning is dus in strijd met de bestemmingsplannen uit 1963, 1973 en met de verleende vergunning.
Volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is het pand bewoond geweest van 2 februari 1976 tot 28 december 1977 en daarna vanaf 12 december 1983. Buiten deze jaartallen, stond cliënt op andere adressen ingeschreven en werd het pand Palestrinastraat 9 volgens de GBA niet bewoond. Het standpunt van reclamant dat de bovenwoning al direct na de vergunning in 1972 als kantoorruimte als bedrijfswoning in gebruik is genomen, kunnen wij gelet op deze inschrijving niet volgen.
De bij de zienswijze gevoegde verklaringen van bekenden van de cliënt maken dit voor ons niet anders. Overigens zijn ook deze verklaringen niet allemaal volstrekt helder aangezien gesproken wordt in termen als 'omstreeks 1972', 'van medio 1974 tot 1981', 'de aanwezigheid van een bovenwoning voor 30 maart 1973 (in plaats van; daadwerkelijke bewoning vóór 1973)'.
De overgangsbepaling in artikel 19 van het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' betekent dat strijdig gebruik dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan in 1973 al bestond, mag worden voortgezet. Gelet op de inschrijving in het GBA en de ons niet overtuigende verklaringen, zijn wij van mening dat deze overgangsbepaling niet op cliënt's situatie van toepassing is.

Wij zijn het overigens ook niet eens met de stelling van reclamant dat de overgangsbepaling uit artikel 19 betekent dat het strijdige gebruik zondermeer positief moet worden bestemd. Bestendige jurisprudentie (ondermeer: ABRvS 9 mei 2013, 201105647/1/R1, ABRvS 30 november 2011, 201011105/3/R4, , ABRvS, 18 november 2011, 200908600/1/T1/R4, ABRvS, 27 oktober 2004, 200305883/1) bevestigt ons standpunt.
Hoewel strijdig gebruik in beginsel niet twee maal onder het overgangsrecht mag worden gebracht, mag ten aanzien van dit strijdige gebruik wel persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast. Of, zoals de jurisprudentie aangeeft: wanneer een positieve bestemming niet mogelijk is, en handhaving niet tot de mogelijkheden behoort, kan het strijdige gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het afwijkende gebruik, in overeenstemming met het karakter van het overgangsrecht, eindig is.

Ten aanzien van cliënt's situatie hebben wij in het voorgaande overwogen dat een positieve bestemming niet mogelijk is. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening verzet zich hiertegen. De volgende stap is dat moet worden afgewogen of persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast of dat het strijdige gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Ad 2) Persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk?

De gemeenteraad heeft een grote beleidsvrijheid om af te wegen wanneer gebruik wordt gemaakt van het persoonsgebonden overgangsrecht. Een afweging daarvan is of het door handhaving beëindigen van een strijdige situatie onbillijk is.
In dit bestemmingsplan is een uitgebreide afweging opgenomen over wanneer wij het toepassen van persoonsgebonden overgangsrecht wenselijk vinden. Die uitgebreide afweging is opgenomen in paragraaf 6.3. van de plantoelichting. Volgens deze paragraaf is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al langer dan tien jaar duurt;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

De strijdigheid op het perceel bestaat er in dit geval uit dat een ruimte die nooit als bedrijfswoning vergund is geweest, wel als bedrijfswoning wordt gebruikt. Dit gebruik bestaat al veel langer dan tien jaar. Daarom is op deze situatie persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing.
Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de eigenaar van het perceel en de inwonende die aan hem verwant is. Het kan alleen anders zijn wanneer de gemeente het gebruik door iemand anders dan de gebruiker actief heeft toegestaan.
In dit geval is het zo dat de woning Palestrinastraat 9 niet bewoond wordt door de eigenaar van het perceel, maar door de zoon van de eigenaar. De zoon is eigenaar van het naastgelegen perceel, Palestrinastraat nummer 11. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 bewoont het pand Palestrinastraat 11a. Door persoonlijke fysieke omstandigheden is het bewonen van de bovenwoning Palestrinastraat 9 voor hem bezwaarlijk geworden.
In dit specifieke geval zijn wij bereid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de gebruiker, zijnde de zoon van de eigenaar. De zoon van de eigenaar mag dus het pand Palestrinastraat 9 bewonen. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 mag het pand Palestrinastraat 11a bewonen. Dit is ook opgenomen in de beoordeling van zienswijze nummer 18.
Uitdrukkelijke bedoeling is dat dit een tijdelijke situatie is. Zodra de bewoning van het pand Palestrinastraat 11a eindigt, moet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11 de woning Palestrinastraat 11a betrekken en moet de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 gestaakt worden.
In artikel 14.3 in samenhang met bijlage 3 van de regels is het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker opgenomen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker van het perceel.

Zienswijze 18, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om:
1. een positieve bestemming als bedrijfswoning op te nemen op het perceel Palestrinastraat 11a. De redenen daarvoor zijn:
a. Het geldende bestemmingsplan legt geen beperking op voor bedrijfswoningen;
b. Op het perceel Palestrinastraat 11-11a is een zelfstandig bedrijf gevestigd op naam van M.A.M. Pouwels;
c. In een WAB-advies van 13 november 2011 is gesteld dat een bedrijfswoning op het perceel rechtstreeks is toegestaan. En dat op de woning Palestrinastraat 11 een uitsterfconstructie van toepassing is;
2. Een positieve bestemming als woning op te nemen op het perceel Palestrinastraat 11 subsidiair het bestaande gebruik als woning van het pand Palestrinastraat 11 onder het persoonsgebonden overgangsrecht door middel van een aanduiding.

Beoordeling zienswijze

Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen niet rechtstreeks toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas toegestaan met een vrijstelling. Een dergelijke vrijstelling om een bedrijfswoning toe te staan, is nooit verleend. Niet voor de woning Palestrinastraat 11 en niet voor het pand Palestrinastraat 11A.

Op het perceel Palestrinastraat 11/11A bevindt zich het pand Palestrinastraat 11A met achter op het perceel een deel dat als woning in gebruik is. Dit laatste pand heeft als adres: Palestrinastraat 11. Op het perceel bevindt zich het autobedrijf van de cliënt van reclamant.

Het perceel kent een lange geschiedenis.
In 1967 (brief van de Directeur Dienst-, Sport- en Jeugdzaken) wordt medegedeeld dat het pand Palestrinastraat 11 (de 'achtergelegen woning') als woning mag worden gebruikt. Het voorliggende gebouw (Palestrinastraat 11a) wordt aangewezen voor jeugdopvang.

In 2002 (28 mei 2002) verzoekt de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 het pand Palestrinastraat 11 te mogen kopen.
In 2003 (25 februari 2003) besluit het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van het perceel Palestrinastraat 11. Op verzoek van de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 wordt het perceel op naam van zijn zoon gezet. In het besluit wordt expliciet gezegd: 'het vrijkomende gedeelte van het gebouw Palestrinastraat 11A (daarmee wordt bedoeld; het voorste gedeelte/de boerderij) komt in aanmerking voor 'verkoop ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden'.
In april 2003 (17 april 2003) wordt door de gemeente verkocht: 'de woning, voormalige boerderij, ondergrond, erf en verder aanhoren gelegen aan de Palestrinastraat 11A'. Hierin wordt onder 'de woning' de woning 'Palestrinastraat 11' bedoeld en onder 'voormalige boerderij' het pand 11A.
In de akte van levering van 24 juli 2003 wordt dezelfde zinsnede gebruikt. En is nog expliciet opgenomen dat 'wanneer het aangekochte wordt toegevoegd aan het perceel Palestrinastraat 9 er op grond van het bestemmingsplan nog steeds niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan'.
Het pand Palestrinastraat 11a wordt dus in geen enkel document als woning aangeduid.

In 2012 is door de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 verzocht het pand Palestrinastraat 11a als woning te mogen gebruiken. Dit verzoek is in behandeling genomen. Uiteindelijk is afgewogen dat het voorstelbaar is dat dit pand als bedrijfswoning wordt gebruikt. Daarbij zijn, rekening houdend met de persoonlijke omstandigheden, echt de grenzen opgezocht. In deze afweging, die uiteindelijk heeft geresulteerd in het WAB-advies waarnaar reclamant verwijst, is ervan uitgegaan dat het hier dezelfde eigenaar betrof als de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9. En dat dit zou betekenen dat de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 zou staken.
Met deze uitgangspunten is in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding bedrijfswoning opgenomen voor het pand Palestrinastraat 11A. Met deze aanduiding werd al tegemoet gekomen aan de zienswijze. Deze aanduiding wordt gehandhaafd in het vastgestelde plan.

Een bedrijfswoning moet bewoond worden door de eigenaar van het bijbehorende bedrijf. Op dit moment wordt het pand Palestrinastraat 11a echter niet bewoond door de eigenaar van het perceel maar door de vader van de eigenaar. De vader is eigenaar van het naastgelegen perceel, Palestrinastraat 9. Persoonlijke fysieke omstandigheden maken het voor de vader bezwaarlijk om de bovenwoning Palestrinastraat 9 te bewonen. Daarom bewoont hij nu het pand van zijn zoon.
In dit specifieke geval zijn wij bereid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de gebruiker, zijnde de vader van de eigenaar. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11a mag de bovenwoning Palestrinastraat 9 bewonen. Dit is ook opgenomen in de beoordeling van zienswijze nummer 17.
Uitdrukkelijke bedoeling is dat dit een tijdelijke situatie is. Zodra de bewoning van het pand Palestrinastraat 11a eindigt, moet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11 de woning Palestrinastraat 11a betrekken en moet de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 gestaakt worden.

Per perceel is maar één bedrijfswoning toegestaan. Dit wat zo in het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. En is ook zo in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013. Er geldt, ook vanuit de provincie een terughoudend beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Er kan één bedrijfswoning worden toegestaan wanneer dit nodig is voor het toezicht en het beheer van het bedrijf. Die noodzaak is voor één bedrijfswoning al moeilijk aan te tonen, maar voor twee bedrijfswoningen is het niet uit te leggen.
Op het perceel Palestrinastraat 11/11a wordt daarom planologisch maar één bedrijfswoning toegestaan. De woning Palestrinastraat 11 wordt niet als woning bestemd. Uit alle correspondentie rondom het pand Palestrinastraat 11 blijkt ook dat het nooit de bedoeling is geweest om een woonbestemming toe te kennen aan het pand Palestrinastraat 11. Slechts bedoeld is om het gebruik als woning door een specifieke persoon toe te staan.
In die lijn past het toepassen van persoonsgebonden overgangsrecht. Dit past ook in de uitgangspunten die in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van persoonsgebonden overgangsrecht zijn opgenomen.
Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het uitgangspunt is dat persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend aan de eigenaar van het perceel. Het kan aan iemand anders dan de eigenaar worden toegekend als dit door de gemeente is toegestaan. Bij deze gebruiker is dit het geval. In artikel 14.3 in samenhang met bijlage 3 van de regels is het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker opgenomen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14 lid 3 en bijlage 3 van de regels is een persoonsgebonden overgangsregeling opgenomen voor de huurder van het pand Palestrinastraat 11 en voor de gebruiker van het pand Palestrinastraat 11a.

C. Inperking gebruiksmogelijkheden

Zienswijze 19, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen richten zich op het perceel kadastraal bekend gemeente Oss sectie E nummer 6075 (Obrechtstraat 25 t/m 39). Verzocht wordt:

1. rechtstreeks bedrijvigheid tot en met categorie 3 toe te staan;
2. de vestiging van een bioscoop, theater, museum en bibliotheek binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' niet uit te sluiten;
3. de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsprocedure de aanduiding 'gezondheidszorg' te kunnen verwijderen, uit het bestemmingsplan te halen;
4. om voor de derde verdieping van het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. De milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening voldaan moet worden. Wat in de Inspraaknota wordt aangegeven over het terughoudende beleid ten aanzien van het toestaan van bedrijfswoningen, strookt niet met het Nieuwe Werken waarbij werk en privé steeds meer verweven raakt.
5. in bestemmingsplannen verruimingen en flexibiliteit te bieden en niet teveel te sturen in toegestane functies. Zeker in deze huidige economisch barre tijden is dit wenselijk. Als de beperking wordt doorgezet, zal een verzoek om planschade worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Het is een bewuste keuze om in de buitenste rand van dit terrein lichtere bedrijvigheid toe te staan. Hierdoor ontstaat een logische zonering, ook naar de omgeving van het terrein toe. Omdat dit binnenstedelijke terrein omringd wordt door woonbuurten, is dit passend. In het binnengebied is wat zwaardere bedrijvigheid toegestaan, aan de randen is de milieucategorie beperkt. In de schil van het bedrijventerrein is een menging van functies toegestaan. Bij dit gemengde karakter past het toestaan van lichtere bedrijvigheid heel goed. Er zijn genoeg bedrijventerreinen in Oss die ruimte bieden aan zwaardere bedrijvigheid.
2. In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning' in artikel 1.31 is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een vele groter verzorgingsgebied en een aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.
3. De wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.4 lid a is opgenomen geldt voor alle aanduidingen die binnen Gemengd 1 zijn toegestaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een bestaande functie die eigenlijk niet past in het nieuwe bestemmingsplan niet meer toe te staan als deze is beëindigd. Het gaat om een bevoegdheid, niet om een verplichting.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt gezondheidszorg naar aanleiding van de zienswijzen toegestaan buiten de externe veiligheidscontour van 200 meter. Op het perceel Obrechtstraat 25 t/m 39 is ook een aanduiding opgenomen. Dit is namelijk een bestaande functie. Deze ligt binnen de 200 meter contour en is vanuit de gemeentelijke externe veiligheidsvisie daarom ongewenst. Het is dus wenselijk om de mogelijkheid te behouden om deze functie na beëindiging niet meer toe te staan. Dit is in lijn met het nieuwe gemeentelijke beleid en de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen.
4. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat inderdaad bij recht één dienstwoning per bouwperceel toe. In de begripsomschrijvingen van dit bestemmingsplan is opgenomen dat

van een dienstwoning sprake is wanneer de huisvesting van een persoon bij een bedrijfsgebouw noodzakelijk is.
In het nieuwe bestemmingsplan is de rechtstreekse mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet meer opgenomen. Een nieuwe bedrijfswoning is alleen mogelijk na een wijziging. Deze keuze wordt allereerst ingegeven door het provinciale en gemeentelijke beleid. Dit beleid is terughoudend in het toestaan van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor bedrijven. Die moeten op een bedrijventerrein de ruimte krijgen. De fysieke ruimte voor bedrijven moet niet opgesoupeerd worden door bedrijfswoningen. Verder is het onwenselijk dat bedrijven in hun activiteiten belemmerd worden door milieuhygiënische beperkingen als gevolg van bedrijfswoningen. De noodzaak voor een bedrijfswoning, die ook vroeger in bestemmingsplannen stond, is er in de tegenwoordige tijd van cameratoezicht en dergelijke, eigenlijk niet meer. Het beleid is er dus op gericht bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te weren. De behoefte aan woon-werklocaties zoals reclamant in zijn zienswijze beschrijft, kan op andere plekken worden gefaciliteerd. Het zal dan met name gaan om de functie wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid.
Op dit bedrijventerrein aan de Euterpelaan vinden wij bedrijfswoningen niet zondermeer onaanvaardbaar. Het binnenstedelijke, gemengde karakter met publieksaantrekkende functies leent zich wel voor bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen voor levendigheid en een bepaalde sociale controle zorgen. Maar een nadere afweging is noodzakelijk. Vandaar dat nieuwe bedrijfswoningen slechts mogelijk zijn na een wijzigingsbevoegdheid waaraan voorwaarden zijn gekoppeld. De hiervoor genoemde noodzaak moet aanwezig zijn. Ook is als voorwaarde opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. De opmerking in de zienswijze dat milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening moet worden voldaan, miskent dat al in het ruimtelijk ordeningstraject milieuhygiënische afwegingen moeten worden gemaakt. Dat kan niet zomaar worden afgewenteld op het vergunningverleningstraject.
In dit plangebied is de geluidsbelasting vanuit het spoor en de weg hoog. Dit betekent dat alleen door het volgen van een hogere grenswaardenprocedure nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Dat de planologische mogelijkheid voor bedrijfswoningen al bestond, doet hier niets aan af. Het gaat erom dat feitelijk een geluidgevoelige functie wordt toegevoegd.
Voor een hogere grenswaardenprocedure is maatwerk nodig. Er moet een specifiek akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een specifieke afweging worden gemaakt. De hogere grenswaardenprocedure moet gelijk oplopen met het bestemmingsplan. Zo moeten ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Nu deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, kan deze hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd in het kader van het wijzigingsplan.
Wanneer de wens om een bedrijfswoning te realiseren echt concreet is, zal een verzoek getoetst worden aan alle voorwaarden en kunnen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer voor de te volgen wijzigingsprocedure.
5. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan het wenselijk zijn om bepaalde functies te concentreren. Waar versnippering ertoe kan leiden dat geen enkel gebied goed tot ontwikkeling komt, kan bij concentratie juist synergie ontstaan. Dit is de gedachte achter het concentreren van detailhandel in de aangewezen winkelcentra maar ook van het aanwijzen van een gebied waarin juist de zwaardere horeca zich verder kan ontwikkelen. Deze gebieden voldoen aan de voorwaarden die de functies stellen aan de vestigingslocaties. Ze zijn daarop ingericht, de functie wordt gefaciliteerd en eventuele overlast voorkomen of verminderd. Er wordt niet zozeer gestuurd op aantal, maar vooral op structuur, zowel in ruimtelijke als functionele zin.
Voor verschillende functies zijn de uitgangspunten vertaald in beleid. Ook het maatschappelijk belang speelt een rol bij de lijnen die de gemeente uitzet bijvoorbeeld ten behoeve van een goede detailhandelsstructuur, een goed functionerend aantrekkelijk centrum en goede gezondheidszorgvoorzieningen. Het meenemen van dit maatschappelijke belang in de sturing getuigt van een goede ruimtelijke ordening.
Wanneer reclamant meent schade te leiden door de bepalingen uit het bestemmingsplan, kan een verzoek om planschade worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitgebreider ingegaan op de afweging om functies op het gebied van cultuur en ontspanning toe te staan in het plangebied.

Zienswijze 20, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt:
1. Bedrijvigheid tot en met categorie 3.2. toe te staan voor alle percelen en in ieder geval voor het perceel Obrechtstraat 1,3 en 5;
2. Groot- en detailhandel in meubels toe te staan op alle percelen en in ieder geval op het perceel Obrechtstraat 23;
3. Gezondheidszorg rechtstreeks mogelijk te maken. Nu alleen een lichte milieucategorie is toegestaan, verzetten milieuaspecten zich hier niet tegen. Gezondheidszorg kan in ieder geval worden toegestaan waar nu al 'jeugdopvang' is toegestaan;
4. De mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding 'jeugdopvang' weg te halen, te verwijderen uit het plan;
5. De vestiging van een bioscoop, theater, museum of bioscoop niet uit te sluiten.
6. Bedrijfwoningen rechtstreeks toe te laten op de locaties zoals aangegeven op de kaart die bij de zienswijzen is gevoegd. Milieutechnische belemmeringen kunnen weggenomen worden door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening voldaan moet worden. Het terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe bedrijfswoningen strookt niet met het nieuwe werken waarbij werk en privé steeds meer verweven raakt. In bestaand stedelijk gebied is voorts – in tegenstelling tot in het buitengebied – geen sprake van extra verstening maar alleen van functieverandering.
7. In de huidige economische situatie moeten planologische mogelijkheden juist verruimd worden en niet worden ingeperkt. In dat licht is de toevoeging van de bestemming cultuur en ontspanning dan ook zeer gewenst;
8. Indien geen gehoor wordt gegeven aan de zienswijzen, zal een verzoek om planschade worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Het is een bewuste keuze om in de buitenste rand van dit terrein lichtere bedrijvigheid toe te staan. Hierdoor ontstaat een logische zonering, ook naar de omgeving van het terrein toe. Omdat dit binnenstedelijke terrein omringd wordt door woonbuurten, is dit passend. In het binnengebied is wat zwaardere bedrijvigheid toegestaan, aan de randen is de milieucategorie beperkt. In de schil van het bedrijventerrein is een menging van functies toegestaan. Bij dit gemengde karakter past het toestaan van lichtere bedrijvigheid heel goed. Er zijn genoeg bedrijventerreinen in Oss die ruimte bieden aan zwaardere bedrijvigheid. Op dit terrein midden in de stad kan juist de lichtere bedrijvigheid zich vestigen;
2. Zoals ook al is aangegeven in de Inspraaknota, laat zowel het oude bestemmingsplan 'De Koepel' als het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' groothandel in meubels toe. Een groothandel valt namelijk onder de bestemming 'bedrijven'. Het verschil tussen groothandel en detailhandel is dat bij detailhandel klantencontact met particulieren plaatsvindt. Ten opzichte van de functie detailhandel kent het nieuwe bestemmingsplan juist een verruiming ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Het oude bestemmingsplan liet detailhandel namelijk niet toe terwijl het nieuwe bestemmingsplan wel bepaalde vormen toelaat. Om welke vormen van detailhandel het gaat, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Detailhandel in meubels is niet toegestaan. Dit soort detailhandel hoort volgens de gemeentelijke detailhandelsnota thuis op de woonboulevard. Er is geen aanleiding om voor dit gebied of voor een concreet perceel af te wijken van dit consistente beleid dat gemeentebreed wordt gevolgd.
3. Medische voorzieningen zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om het huidige legale gebruik te beperken. Wel moet rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Daarom wordt gezondheidszorg alsnog binnen het deel 'De Koepel' toegestaan. Maar alleen buiten de 200 meter-contour die er vanuit externe veiligheid ligt. Daarnaast wordt de begripsbepaling van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' aangevuld in die zin dat ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtisten- of fysiotherapiepraktijk is toegestaan.
Dit geldt overigens alleen voor de zone 'Gemengd-1', de zone waarbinnen een diversiteit aan functies is toegestaan. In het gebied 'Gemengd-2' dat met name bedoeld is voor (ook zwaardere) bedrijven, past deze aanvulling niet. In de wijzigingsvoorwaarden wordt dit daarom uitgesloten.

4. De wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.4 lid a is opgenomen geldt voor alle aanduidingen die binnen Gemengd-1 zijn toegestaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een bestaande functie die eigenlijk niet past in het nieuwe bestemmingsplan niet meer toe te staan als deze is beëindigd. Het gaat dan om een bevoegdheid, niet om een verplichting.
De aanduiding 'jeugdopvang' is binnen het gedeelte 'De Koepel' opgenomen voor twee plekken: het zuidelijke deel buiten de externe veiligheidscontour en het perceel Palestrinastraat 6. De mogelijkheid om deze aanduiding er door middel van een wijzigingsbevoegdheid af te halen, is met name van belang voor het perceel Palestrinastraat 6. Op dit laatste perceel bevindt zich nu jeugdopvang. Dit perceel ligt binnen de externe veiligheidscontour. Dat deze functie hier zit, past niet in het nieuwe externe veiligheidsbeleid van de gemeente wat inhoudt dat er geen zeer kwetsbare objecten mogen worden gevestigd binnen 200 meter van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
Echter, deze functie op de Palestrinastraat 6 is bestaand en past bovendien in het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. De functie is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan daarom positief bestemd door middel van een aanduiding. Maar, in het licht van het gemeentelijke beleid en vanuit milieuoverwegingen, is het gewenst om deze mogelijkheid te verwijderen wanneer deze beëindigd is. Er is daarom geen aanleiding de wijzigingsbevoegdheid eraf te halen.
5. In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning' in artikel 1.31 is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een veel groter verzorgingsgebied en een aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.
6. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat inderdaad bij recht één dienstwoning per bouwperceel toe. In de begripsomschrijvingen van dit bestemmingsplan is opgenomen dat van een dienstwoning sprake is wanneer de huisvesting van een persoon bij een bedrijfsgebouw noodzakelijk is.
In het nieuwe bestemmingsplan is de rechtstreekse mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet meer opgenomen. Een nieuwe bedrijfswoning is alleen mogelijk na een wijziging. Dit is een bewuste keuze. Deze keuze wordt allereerst ingegeven door het provinciale en gemeentelijke beleid. Dit beleid is terughoudend in het toestaan van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor bedrijven. Die moeten op een bedrijventerrein de ruimte krijgen. De fysieke ruimte voor bedrijven moet niet opgesoupeerd worden door bedrijfswoningen. Verder is het onwenselijk dat bedrijven in hun activiteiten belemmerd worden door milieuhygiënische beperkingen als gevolg van bedrijfswoningen. De noodzaak voor een bedrijfswoning, die ook vroeger in bestemmingsplannen stond, is er in de tegenwoordige tijd van cameratoezicht en dergelijke, eigenlijk niet meer. Het beleid is er dus op gericht bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te weren. De behoefte aan woon-werklocaties zoals reclamant in zijn zienswijze beschrijft, kan op andere plekken worden gefaciliteerd. Het zal dan met name gaan om de functie wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid.
Op dit bedrijventerrein aan de Euterpelaan vinden wij bedrijfswoningen niet zondermeer onaanvaardbaar. Het binnenstedelijke, gemengde karakter met publieksaantrekkende functies leent zich wel voor bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen voor levendigheid en een bepaalde sociale controle zorgen. Maar een nadere afweging is noodzakelijk. Vandaar dat nieuwe bedrijfswoningen slechts mogelijk zijn na een wijzigingsbevoegdheid waaraan voorwaarden zijn gekoppeld. De hiervoor genoemde noodzaak moet aanwezig zijn. Ook is als voorwaarde opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. De opmerking in de zienswijze dat milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening moet worden voldaan, miskent dat al in het ruimtelijk

ordeningstraject milieuhygiënische afwegingen moeten worden gemaakt. Dat kan niet zomaar worden afgewenteld op het vergunningverleningstraject.
In dit plangebied is de geluidsbelasting vanuit het spoor hoog. Dit betekent dat alleen door het volgen van een hogere grenswaardenprocedure nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Dat de planologische mogelijkheid voor bedrijfswoningen al bestond, doet hier niets aan af. Het gaat erom dat feitelijk een geluidgevoelige functie wordt toegevoegd.
Voor een hogere grenswaardenprocedure is maatwerk nodig. Er moet een specifiek akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een specifieke afweging worden gemaakt. De hogere grenswaardenprocedure moet gelijk oplopen met het bestemmingsplan. Zo moeten ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Nu deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, kan deze hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd in het kader van het wijzigingsplan.
Wanneer de wens om een bedrijfswoning te realiseren echt concreet is, zal een verzoek getoetst worden aan alle voorwaarden en kunnen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer voor de te volgen wijzigingsprocedure.
7. Hiervan wordt kennis genomen.
8. Wanneer iemand meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, kan een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op de verbeelding wordt voor het zuidelijke gedeelte van 'De Koepel' gezondheidszorg toegestaan door middel van een aanduiding;
- Binnen de begripsbepaling Cultuur en Ontspanning wordt ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtisten- of fysiotherapiepraktijk toegestaan;
- Bij de wijzigingsbevoegdheid om de functie Cultuur en Ontspanning toe te staan binnen Gemengd-2, wordt gezondheidszorg uitgesloten;
- In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 van de toelichting is opgenomen dat gezondheidszorg buiten de 200 meter contour is toegestaan;
- In hoofdstuk 4 van de toelichting is uitgebreid beschreven welke afwegingen gelden voor het toestaan van cultuur en ontspanning.

C. Overig

Zienswijze 21, schriftelijk ingediend, ontvangen op 31 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. Verzocht wordt om een verruiming van het bouwvlak op het perceel Rossinistraat 7 mogelijk te maken zodat een verbouwing van het pand kan plaatsvinden. Dit in overeenstemming met de in principe positieve beslissing die door burgemeester en wethouders op een principeverzoek in 2010 genomen is;
2. Een vraag die gesteld is op 4 maart 2013 is ten onrechte niet aangemerkt als mondelinge inspraakreactie.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant heeft in 2010 een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding aan de voorzijde van het pand. Bij de beoordeling van het verzoek werd vastgesteld dat het bouwplan in strijd was met het bestemmingsplan omdat het bebouwingspercentage met 5% werd overschreden en de aanbouw gesitueerd was in de bestemming 'Tuin'. Gesteld werd dat met een vrijstellingsprocedure medewerking kon worden verleend. Welstand heeft over dit verzoek positief geadviseerd. In de brief aan de reclamant is meegedeeld dat de beoordeling van het principeverzoek drie maanden geldig was en dat na die tijd de behandeling van het principeverzoek werd beëindigd. De reclamant heeft in die periode geen aanvraag bouwvergunning ingediend omdat de investeringstijd steeds slechter werd. Reclamant heeft op 16 april 2013 een aangepast bouwplan gemaakt met een hogere goothoogte van 6.80 meter. In het ontwerpbestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 6.50 meter.

De motivatie om in 2010 het verzoek positief te beoordelen was dat er sprake was van een verbetering van de uitstraling van de locatie en dat het goed aansloot bij aanwezige bedrijfswoningen in de straat. Bovendien was vóór de bedrijfsbebouwing veel ruimte aanwezig. Deze motivering geldt nog steeds. Gezien ook de eerdere berichtgeving is het voorstelbaar dat het bouwvlak wordt aangepast. Wanneer de eerdere motivering wordt gevolgd is het logisch de uitbreiding in één lijn te realiseren met de aangrenzende bedrijfswoning. Voor het bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de regels in het ontwerpbestemmingsplan van de omliggende bebouwing.
Ten opzichte van het bouwplan betekent dit dat er minder diep gebouwd kan worden. Er moet een afstand van 5 meter tot de openbare weg worden aangehouden. Afwijkingen van het bebouwingspercentage en goothoogte kunnen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning afgewogen worden.
2. Op 4 maart is een informatieavond gehouden. Op deze informatieavond was ook reclamant aanwezig die een vraag stelde. Deze vraag, die naar ons idee algemeen werd geformuleerd, is inderdaad niet als inspraakreactie aangemerkt. Een drukbezette informatieavond is ook niet geschikt en bedoeld voor het indienen van een officiële inspraakreactie. Deze moeten schriftelijk worden ingediend of mondeling door middel van een aparte afspraak. Dit staat dan ook expliciet in de publicatie.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bouwvlak voor het perceel Rossinistraat 7 is wat verruimd zodat het pand aan de voorkant kan worden uitgebreid.

Zienswijze 22, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. In de Nota van inspraak en vooroverleg staat dat voor het perceel Orlando di Lassostraat 10 de milieucategorie is opgehoogd. Aangenomen wordt dat dit ook voor perceel Orlando di Lassostraat 12 geldt, zoals ook op de verbeelding is opgenomen;
2. In de Nota van inspraak en vooroverleg staat dat Zwiers Vleeswaren BV geen uitbreidingsruimte wordt geboden. Dit strookt niet met de verbeelding die nog een uitbreidingsruimte van circa 4%, namelijk tot een bebouwingspercentage van 75%, biedt.

Beoordeling zienswijze

1. De verbeelding en de regels zijn de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de aanduiding ook opgenomen voor het perceel Orlando di Lassostraat 12. Dus de verhoging van de milieucategorie geldt inderdaad ook voor het perceel Orlando di Lassostraat 12;
2. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De aanduiding is over het hele perceel gelegd. Dit is bewust gedaan. Mede naar aanleiding van een inspraakreactie die door iemand anders is ingediend, is besloten om bij alle zwaardere bedrijvigheid, in de gevallen waarin het maximale bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan nog niet is bereikt, de aanduiding niet over de bestaande bebouwing te leggen, maar over het hele bouwvlak. Het zou onredelijk zijn om de uitbreidingsruimte van een bedrijf, een functie die op zich in dit binnengebied past, te beperken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf heeft dus inderdaad nog een uitbreidingsruimte van circa 4 procent.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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:

1. Er worden afhaalpunten voor internetverkoop toegestaan.
Aan dit soort nieuwe bedrijvigheid is behoefte. Deze zijn rechtstreeks toegestaan binnen aangewezen winkelgebieden. Maar ook in de zogenaamde perifere detailhandelzones, zoals de Euterpelaan, passen deze. Deze zones zijn goed bereikbaar en sluiten aan op ontsluitingswegen.
Het bestemmingsplan laat deze vorm van dienstverlening daarom toe. In de schil 'Gemengd-1' zijn afhaalpunten binnen de bestemming 'dienstverlening' rechtstreeks toegestaan. Ter verduidelijking zijn de afhaalpunten in de begripsomschrijving expliciet genoemd.
In het binnengebied zijn afhaalpunten als vorm van dienstverlening toegestaan. Andere vormen van dienstverlening zijn niet toegestaan.

2. Artikel 14 lid 2 sub e is geschrapt.
De persoonsgebonden overgangsregeling is opgenomen in een nieuw artikel 14 lid 3 en in bijlage 3 van de regels.

3. In artikel 3.4 lid c is 'de noodzaak' weggehaald.
In het artikel stond dat gezondheidszorg pas na wijziging mocht worden toegestaan als er een noodzaak was om deze voorzieningen te realiseren. Dit is een te zware, irreële eis. Wat wel blijft, is dat een afweging voor alternatieven moet plaatsvinden. Overigens laat het vastgestelde bestemmingsplan buiten de 200 meter gezondheidszorgvoorzieningen toe.

4. Hoofdstuk 4 van de toelichting ('Doelstellingen en programma) is aangepast.
Verduidelijkt is waarom in de verschillende zones de verschillende functies worden toegestaan.

5. Hoofdstuk 6 ('Handhaving') is aangepast.
Belangrijkste aanpassing is de verwerking van het persoonsgebonden overgangsrecht. En het positief bestemmen van bestaande burgerwoningen binnen de bestemming 'garagebedrijven'.

6. De regeling t.a.v. ondergeschikte detailhandel is aangepast.
Het ontwerpbestemmingsplan liet binnen de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' bij de perifere detailhandel ondergeschikte detailhandel toe. Dit is echter niet wenselijk. Het bedrijventerrein Euterpelaan is bedoeld voor specifieke vormen van perifere detailhandel en niet voor kleinschalige detailhandel die in andere (buurt)winkelcentra past. Daarom is de mogelijkheid om bij perifere detailhandel ondergeschikte detailhandel te verkopen, verwijderd uit de regels. Wel mogelijk blijft productiegebonden detailhandel die gekoppeld is aan bedrijvigheid. En bij bouwmarkten is ondergeschikte, incidentele detailhandel wel toegestaan. Deze mogelijkheid is daarom aan bouwmarkten gekoppeld.

7. Er is een grotere hoogte voor schoorstenen toegestaan.
Om de geuremissie van bedrijven te beperken, kan het wenselijk zijn hogere schoorstenen te plaatsen. Bij het bedrijf Dalco is hier in 2011 een vergunning voor afgegeven. Deze grotere hoogte is in het bestemmingsplan toegestaan door deze mogelijkheid voor schoorstenen expliciet te noemen in artikel 12 lid f sub 2 van de regels.

8. Aangepast is dat grondgebonden (bedrijfs)woningen niet ín de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden geplaatst maar 3 meter daarvóór.
Het is ruimtelijk gewenst bedrijfswoningen vóór de bedrijfsgebouwen te plaatsen. In de huidige situatie steken de grondgebonden bedrijfswoningen aan de voorkant door de bouwgrens. Deze aanpassing voor nieuwe woningen sluit aan bij deze al bestaande situatie.

9. In hoofdstuk 5 van de toelichting is een stuk toegevoegd met betrekking tot het verkeer.

In de toelichting was wel iets opgenomen over parkeren, maar niet over de verkeersafwikkeling. Dit is toegevoegd.

Verder zijn in het bestemmingsplan redactionele en juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd.
De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

Hogen, Manon van den

Van: Hogen, Manon van den
Verzonden: 07 juni 2013 10:13
Aan: 'c.driessen@online.nl'; Steemers, Marjo
Onderwerp: Verslag en samenvatting mondeling zienswijze
Bijlagen: Verslag overleg de heer Driessen.docx; Mondelinge zienswijze de heer Driessen.docx

Geachte heer Driessen,

Bijgevoegd:
- Een verslag van het gesprek afgelopen maandag 3 juni;
- Een samenvatting van de mondelinge zienswijze zoals deze in de Nota van Zienswijzen wordt opgenomen.

Graag hoor ik van u of u hiermee kunt instemmen. Nogmaals een vriendelijk verzoek om alle stukken die uw zienswijze onderbouwen, naar ons toe te sturen.

Met vriendelijke groet,

Manon van den Hogen
Projectleider/jurist afdeling Stedelijke Ontwikkeling
[0412] 629643

GEMEENTE OSS
Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl

Verslag overleg de heer Driessen (namens de heer van Ballegooij)

Betreft het pand Orlando di Lassostraat 9. Dit pand is nu in gebruik als burgerwoning. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Er vindt nu kamerverhuur plaats aan 8 personen. Dit vindt plaats in het hoofdgebouw (de 'woning').
Dit gebruik is het 'meest doelmatig'.
Het perceel heeft een oppervlak van circa 570 m^2.

De eigenaar heeft de woning in 2002 gekocht. Maar is nooit een bedrijf (in afbouw, kozijnen en systeemplafonds) gestart. Want de gemeente heeft gezegd dat er geen bedrijfsactiviteiten mochten plaatsvinden, alleen opslag. De gemeente heeft ook aangegeven dat het bebouwingspercentage al werd overschreden en dat geen tweede verdieping mogelijk was.
Ook van het bedrijf in trappen aan de Willaertstraat heeft de gemeente gezegd dat dit niet kon.

Dalco heeft ooit (al een aantal jaar geleden) gevraagd om ene vrieshuis te mogen realiseren, maar ook dat mocht niet van de gemeente.

Mevrouw van den Hogen geeft aan de archieven door te nemen. En verzoekt de eigenaar ook zelf alle correspondentie die heeft plaatsgevonden met de gemeente als bewijsstuk me te sturen. Met name ook het stuk waaruit blijkt dat de gemeente heeft gezegd dat de eigenaar ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten mag ontwikkelen.

Verzocht wordt:

1. Een (burger)woonbestemming toe te kennen aan het perceel Orlando di Lassostraat 9. Het moet dan gaan om een ruime woonbestemming waarin ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan;
2. De aankoop van het perceel door Dalco mogelijk te maken.

Aangepast naar aanleiding van de mail van Driessen:

Op het perceel zowel

1. een ruime bedrijfsbestemming (die ook de aankoop van het perceel door Dalco t.b.v. het bouwen van een vrieshuis toe staat) als;
2. een ruime (burger)woonbestemming waarbinnen ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan

te leggen.

Mondelinge zienswijze de heer Driessen (namens de heer van Ballegooij)

Verzocht wordt:

1. Een (burger)woonbestemming toe te kennen aan het perceel Orlando di Lassostraat 9. Het moet dan gaan om een ruime woonbestemming waarin ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan;
2. De aankoop van het perceel door Dalco mogelijk te maken.

(2)

DRIESSEN
advocatuur

MR. C.J. Driessen
specialist bestuursrecht
advocaat

Leuvert 13
5437 AG Beers
telefoon: 0485 316307
mobiel: 06 20977589
telefax: 0485 350857
e-mail: c.driessen@wanadoo.nl
btw.nr.: NL050944277B01

stichting beheer derdengelden
ABN-AMRO: 56.90.79.462

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Oss
t.a.v. M. van den Hogen
Postbus 5
5340 BA OSS

Per mail; M.van.den.Hogen@oss.nl

Beers, 27 juni 2013

Inzake; v. Ballegooij/gemeente Oss
Uw kenmerk; PH/139101

Geachte mevrouw van den Hogen,

Naar aanleiding en in reactie op het door u toegestuurde verslag van het gesprek op 3juni jl. bevestig ik hierbij de eerder al doorgegeven mondelinge opmerking.

De laatste alinea onder 2 van het verslag is niet correct. Hier dient tevens de gewenste bedrijfsbestemming te worden opgenomen. Een multifunctionele gebruiksmogelijkheid dus van wonen en bedrijfsdoeleinden. Een bedrijfsbestemming bv. voor Dalco zodat daar bv. een vrieshuis zou kunnen worden gerealiseerd.

Beleefd wil ik u verzoeken dit in het verslag aan te passen.

In afwachting, verblijf ik,

Hoogachtend,

Mr. C.J. Driessen.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald

Hogen, Manon van den

Aan: Kees Driessen
Onderwerp: RE: Verslag en samenvatting mondeling zienswijze

Geachte heer Driessen,

Naar aanleiding van uw reactie, heb ik de tweede alinea als volgt aangepast:

Op het perceel zowel
1. een ruime bedrijfsbestemming (die ook de aankoop van het perceel door Dalco t.b.v. het bouwen van een vrieshuis toe staat) als;
2. een ruime (burger)woonbestemming waarbinnen ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan
te leggen.

Dit is ook de samenvatting van de zienswijze die ik in de Nota zal opnemen. Graag hoor ik van u of u hiermee kunt instemmen.

Inmiddels heb ik alle dossiers uit het archief doorgenomen. Ik vind geen stukken die erop wijzen dat 'de gemeente heeft gezegd dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd'. Mocht u nog stukken zijn die belangrijk zijn voor onze afweging, dan verneem ik dat graag z.s.m. van u.

Met vriendelijke groet,

mr. M.H.J.H. (Manon) van den Hogen
Projectleider/jurist afdeling Stedelijke Ontwikkeling [0412] 629643

GEMEENTE OSS
Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Kees Driessen [mailto:c.driessen@online.nl]
Verzonden: 27 juni 2013 15:41
Aan: Hogen, Manon van den
Onderwerp: Re: Verslag en samenvatting mondeling zienswijze

zie bijlage,

met vriendelijke groet,

Driessen advocatuur

Hogen, Manon van den

Van: Hogen, Manon van den
Verzonden: 04 september 2013 10:40
Aan: c.driessen@online.nl
Onderwerp: Zienswijze de heer van Ballegooij

Geachte heer Driessen,

Op 7 juni en op 9 juni 2013 heb ik u per mail gevraagd om bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat de gemeente heeft gezegd dat geen bedrijf is toegestaan op het perceel Orlando di Lassostraat 9. Dit ter onderbouwing van uw zienswijze. Ik heb nog niets van u vernomen.
Momenteel zijn wij druk bezig met de beantwoording van de zienswijzen. Wij verwachten u medio/eind oktober meer hierover te kunnen vertellen. Mocht u nog stukken willen aanleveren, dan verzoek ik u dit vóór 1 oktober te doen. Als ik niks van u hoor, ga ik uit van onze eigen dossiervorming.

Met vriendelijke groet,

Mr. M.H.J.H. (Manon) van den Hogen
Projectleider/jurist afdeling Stedelijke Ontwikkeling
[0412] 629643

GEMEENTE OSS
Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl

4

GEMEENTE OSS

Stedelijke Ontwikkeling
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Driessen Advocatuur
t.a.v. mr. Driessen
Leuvert 13 5437 AG Beers

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
4 november 2013	480020	M. van den Hogen	14 0412
Onderwerp			Aantal bijlagen
Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss 2013'			2

Geachte heer Driessen,

U heeft namens uw cliënt de heer Van Ballegooij met een zienswijze gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'. In deze brief informeren wij u over de verdere gang van zaken rond uw zienswijze en het bestemmingsplan.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op 19 december 2013. De gemeenteraad neemt dan ook een besluit over uw zienswijze. Bij deze brief zit ons voorstel aan de gemeenteraad over het bestemmingsplan en over uw zienswijze.

De Raadsadviescommissie adviseert over het bestemmingsplan
Op 28 november 2013 behandelt de Raadsadviescommissie het bestemmingsplan. Deze commissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
U kunt aan het begin van deze commissievergadering inspreken. Wilt u dit doen? Maakt u dan een afspraak met de commissiegriffier, mevrouw. M. Beijers. U kunt haar bereiken via telefoonnummer 14 0412 of via e-mailadres m.beijers@oss.nl.
De gemeenteraad betrekt uw inbreng bij het besluit over het bestemmingsplan.

Waar vergaderen de commissie en de raad?
De Raadsadviescommissie en de gemeenteraad vergaderen in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss. De vergaderingen beginnen om 19.30 uur.

Historie de heer van Ballegooij, Orlando di Lassostraat 9

Januari 2002: aanvraag voor bouwvergunning bedrijfsruimte

1 augustus 2002: principeverzoek bouwen carport met oprit aan woonhuis

- ➔ 27 augustus 2002: beoordeling verzoek: het bebouwingspercentage wordt overschreden dus geadviseerd wordt de afmetingen van de carport terug te brengen. Duidelijk wordt in de brief van de gemeente gezegd dat het gaat om een bedrijfswoning.

29 augustus 2002: verzoek om bouwen van een gesloten bedrijfsruimte voor een verhoogde bus, een aanhanger en steigermateriaal t.b.v. het bedrijf in systeemplafonds.

- ➔ **Advies 18 september 2002:** Geen medewerking verlenen; verwezen wordt naar WAB advies van 4 juli 2002; dat ontbreekt in dossier; wellicht eerder WAB advies m.b.t. overschrijding bebouwingspercentage;
- ➔ **Brief de heer van Ballegooij 14 november 2002:** verzoek aan gemeente om eerdere afwijzing te herzien omdat buurt positief is;
- ➔ **2 december 2002:** uitnodiging van gemeente aan omwonenden om plannen van de heer van Ballegooij voor een stallings-/opslagruimte naast de bedrijfswoning te mogen realiseren voor het stallen van een transportbus met aanhangwagen, opslagmaterialen t.b.v. een bedrijf in de afwerking van systeemplafonds.
- ➔ **10 december 2002:** bijeenkomst. Uitkomst: geen bezwaren van omwonenden dus met toepassing van artikel 19a Wro kan medewerking worden verleend.

- ➔ **! 13 maart 2003:** bouwvergunning afgegeven voor bouw van opslagruimte met gebruikmaking van artikel 19 lid 3 Wro.

DRIESSEN

advocatuur

MR. C.J. Driessen
specialist bestuursrecht
advocaat

Leuvert 13
5437 AC Beers
telefoon: 0485 316307
mob.nl: 06 20977589
telefax: 0485 350857
e-mail: c.driessen@wanadoo.nl
btw.nr.: NL0509442778B01

stichting beheer derdengelden
ABN-AMRO: 56.90.79.462

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

10 139101

Tevens per fax 0412-642605.

PH

Beers, 12 juni 2013

Inzake; v. Ballegooij/gemeente Oss
Uw kenmerk; PH/139101

Geacht college,

Als nadere motivering en/of gedingstuk van de mondelinge zienswijze doe ik u hierbij diverse bescheiden toekomen.

In afwachting, verblijf ik,

Hoogachtend,

Mr. C.J. Driessen.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

****
*** TX RAPPORT ***
****

OPD. NR.	0030
ST. TIJD	13/06 11:06
VELLEN	4
BESTANDSNAAM	
TX ONVOLLEDIG	-----
TRANSACTIE OK	0412642605
FOUT	-----

DRIESSEN
advocatuur

MR. C.J. Driessen
specialist bestuursrecht
advocaat

Leuvert 13
5437 AG Beers
telefoon: 0485 316307
mobiel: 06 20977589
telefax: 0485 350857
e-mail: c.driessen@wanadoo.nl
btw.nr.: NL050944277B01

stichting beheer derdengelden
ABN-AMRO: 56.90.79.462

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Tevens per fax 0412-642605.

Beers, 12 juni 2013

Inzake; v. Ballegooij/gemeente Oss
Uw kenmerk; PH/139101

Geacht college,

Als nadere motivering en/of gedingstuk van de mondelinge zienswijze doe ik u hierbij diverse bescheiden toekomen.

In afwachting, verblijf ik,

Hoogachtend,

Mr. C.J. Driessen.

GEMEENTE OSS

[illegible]

C.M. van Bolhuis
Wilhelminaring 22
5342 HZ OSS

19 AUG 2002	[illegible]	A. Everaerts	0012 029526
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ontvangstbevestiging Aanvraag vergunning		1	BBV

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 augustus 2002 zijn er obstakels ingediend voor het bouwen van een carport aan de Erlando di Saroleastraat 9. Daar kan ik u het volgende over meedelen.

Met de obstakels die u om heeft ingediend, beoordeel ik of uw plan haalbaar is. Uw aanvraag wordt als een principe verzoek behandeld. Hoeveel staat meer informatie in de bijlage.

Over het verdere verloop van de behandeling ontvangt u nadere informatie.

Met deze brief heb ik u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

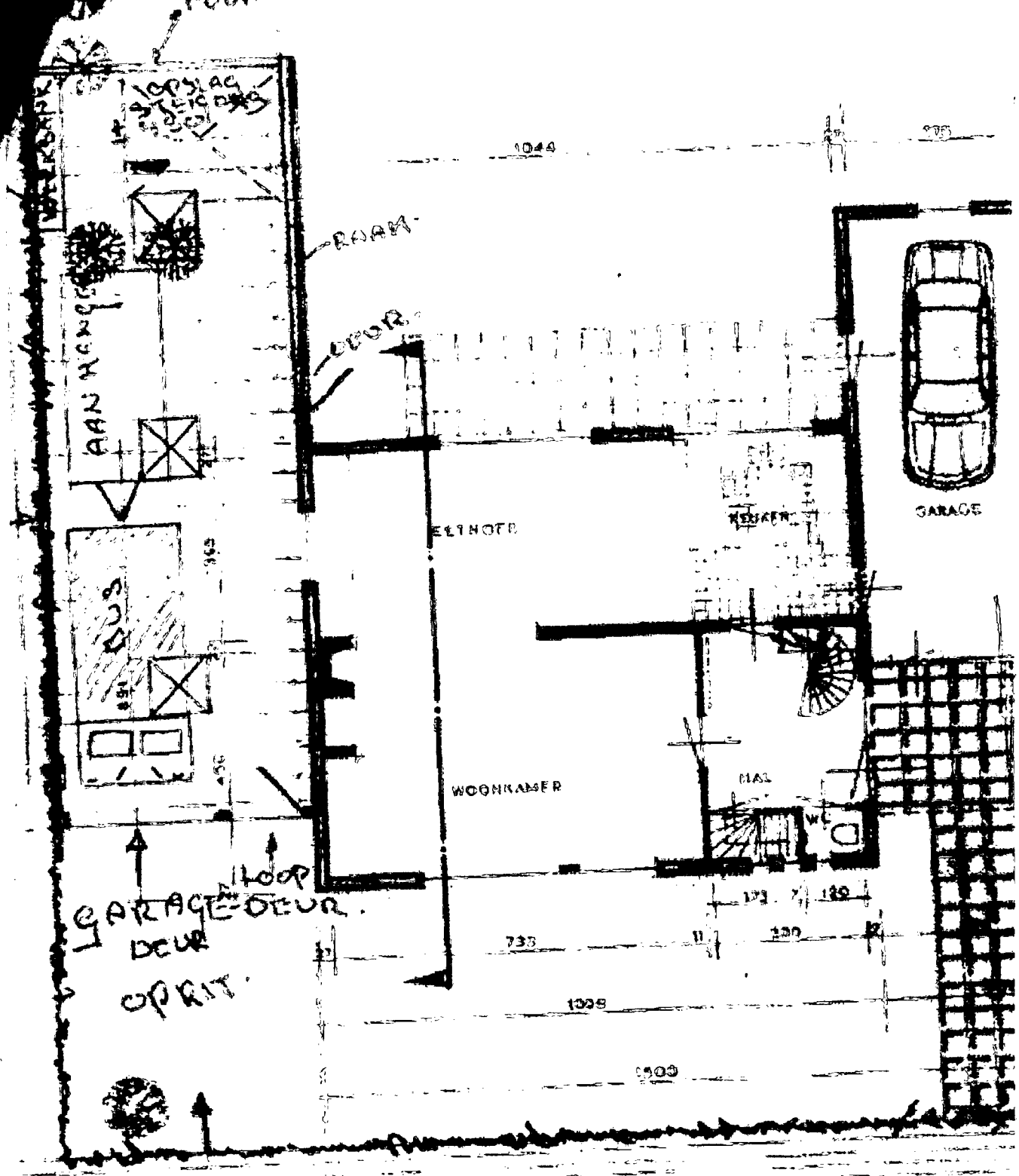
Collega

De inspecteur Bouw- en Leefomgeving,

A. Everaerts.

Op werkdagen is de balie geopend van 8.30 uur tot 12.30 uur

zuidgevel



beg.grond

GEMEENTE OSS

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
- 2 DEC 2002	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

TOETSINGS- EN HISTORISCH BODEMONDERZOEK
(bij de aanvraag voor een bouwvergunning)

R 1818516 / 27 JAN. 02

PARTICULIEREN

Dit formulier is bedoeld om inzicht te krijgen in de historische achtergronden van de locatie waarvoor u een aanvraag voor een bouwvergunning indient. Op basis van deze informatie wordt bepaald of u een bodemonderzoek moet laten verrichten.
U wordt verzocht dit formulier in te vullen middels het aankruisen wat van toepassing is en - waar nodig of gewenst - toelichting te geven.

1. Gegevens aanvrager

Naam	Fa. v. BALLEGOOY
Adres	ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9
Postcode	5344 AC
Woonplaats	OSS
Telefoon/Telefax	0 - / ( )

2. De aanvraag betreft

Adres	ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9			
Gemeente	OSS			
Kadastrale ligging	Sectie	E	Nummer(s)	3508
Het bouwwerk betreft	HET BOUWEN VAN EEN OPSLAGRUIMTE			
Bestemmingsplan				

3. Wie is de huidige eigenaar van het terrein

●	Aanvrager	
O	Andere dan aanvrager, namelijk	
	Naam	AANVRAGER
	Adres	
	Postcode en woonplaats	
	Contactpersoon	
	Telefoon/Telefax	0 - / ( )
	Eigendom sinds	

4. Wie was de voormalige eigenaar van het terrein

	Naam	Fa. PENNING
	Adres	
	Postcode en woonplaats	
	Contactpersoon	
	Telefoon/Telefax	0 - / ( )
	Voorm. gebruik van/tot	

5. Is het terrein of pand vroeger bedrijfsterrein(pand) geweest

O	Nee			
O	Onbekend			
●	Ja, namelijk van Fa Penninks			
	van		t/m	

6. Oppervlakte bouwlocatie

Oppervlakte gehele locatie	± 700 m²
Te bouwen oppervlakte	± 170 m²

7. Heeft er reeds eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden

O	Nee ?				
O	Ja, in	Jaar:		Maand:	

8. Is er opslag (geweest) van (huisbrand)olie

●	Nee			
O	Onbekend			
O	Ja			
	O	Bovengronds		
		O	Nog in gebruik	
		O	Niet meer in gebruik sinds:	
	O	Ondergronds		
		O	Nog in gebruik	
		O	Niet meer in gebruik sinds:	
			O	Niet gesaneerd*
			O	Zelf verwijderd
			O	Sanering vóór 01-03-1993
			O	Sanering ná 01-03-1993, KIWA-certificaat

* Sanering: verwijdering/zandvulling ondergrondse tank door erkend bedrijf.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Plaats	Datum	Handtekening
OSS	14-01-2003	

dp

5. Is het terrein of pand vroeger bedrijfsterrein(pand) geweest

O	Nee			
O	Onbekend			
●	Ja, namelijk van Fa Pennings			
	van		t/m	

6. Oppervlakte bouwlocatie

Oppervlakte gehele locatie	± 700 m²
Te bouwen oppervlakte	± 170 m²

7. Heeft er reeds eerder een bodemonderzoek plaatsgevonden

O	Nee ?				
O	Ja, in	Jaar:		Maand:	

8. Is er opslag (geweest) van (huisbrand)olie

●	Nee			
O	Onbekend			
O	Ja			
	O	Bovengronds		
		O	Nog in gebruik	
		O	Niet meer in gebruik sinds:	
	O	Ondergronds		
		O	Nog in gebruik	
		O	Niet meer in gebruik sinds:	
			O	Niet gesaneerd*
			O	Zelf verwijderd
			O	Sanering vóór 01-03-1993
			O	Sanering ná 01-03-1993, KIWA-certificaat

* Sanering: verwijdering/zandvulling ondergrondse tank door erkend bedrijf.

Aldus naar waarheid ingevuld,

OSS	14-01-2003	
Plaats	Datum	Handtekening

dp

TOETSINGS- EN HISTORISCH BODEMONDERZOEK
(bij de aanvraag voor een bouwvergunning)

R18185/6 / 27 JAN. 02

PARTICULIEREN
Dit formulier is bedoeld om inzicht te krijgen in de historische achtergronden van de locatie waarvoor u een aanvraag voor een bouwvergunning indient. Op basis van deze informatie wordt bepaald of u een bodemonderzoek moet laten verrichten.
U wordt verzocht dit formulier in te vullen middels het aankruisen wat van toepassing is en - waar nodig of gewenst - toelichting te geven.

1. Gegevens aanvrager

Naam	Fa. v. BALLEGOOY
Adres	ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9
Postcode	5344 AC
Woonplaats	OSS
Telefoon/Telefax	0 - / ( )

2. De aanvraag betreft

Adres	ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9			
Gemeente	OSS			
Kadastrale ligging	Sectie	E	Nummer(s)	3508
Het bouwwerk betreft	HET BOUWEN VAN EEN OPSLAGRUIMTE			
Bestemmingsplan				

3. Wie is de huidige eigenaar van het terrein

●	Aanvrager	
O	Andere dan aanvrager, namelijk	
	Naam	AANVRAGER
	Adres	
	Postcode en woonplaats	
	Contactpersoon	
	Telefoon/Telefax	0 - / ( )
	Eigendom sinds	

4. Wie was de voormalige eigenaar van het terrein

	Naam	Fa. PENNING
	Adres	
	Postcode en woonplaats	
	Contactpersoon	
	Telefoon/Telefax	0 - / ( )
	Voorm. gebruik van/tot	

	Materiaal:	Kleur:
g. Dakgoten of boeidelen		
h. Dakbedekking		

12. De volgende vereiste (kopie-) vergunning(en) is/zijn als bijlage(n) bijgevoegd:

a. kopie (aanvraag) vergunning Wet voorzieningen gezondheidszorg/Wet ziekenhuisvoorzieningen → ☐
b. kopie (aanvraag) monumentenvergunning → ☐
c. kopie (aanvraag) sloopvergunning → ☐
d. kopie (aanvraag) kapvergunning → ☐
e. kopie vergunning Wet milieubeheer, dan wel kopie aanvraag vergunning Wet milieubeheer met kopie bijbehorend bewijs van ontvangst vergunningaanvraag door bevoegd gezag → ☐

13. Bij deze aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd, welke zijn uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de (Model-)Bouwverordening.

1 (aantal) bladen met tekeningen in 3 voud

1. tekening(en) van de plattegrond(en) met renvooi, waarop aangegeven zijn: functie van onderdelen/gebruiksoppervlakte/verblijfsgebied van het bouwwerk (bestaand en nieuw) → ☒
2. tekening(en) met de lengte- en dwarsdoorsneden (bestaand en nieuw) → ☒
3. tekening(en) met alle gevelaanzichten (bestaand en nieuw) → ☒
4. tekening(en) met principe-details die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk → ☒
5. situatietekening → ☒
6. _____ stuks kleurenfoto's van de belendingen/directe omgeving → ☐
7. onderzoeksrapport bodemverontreiniging → ☐
8. _____ stuks constructieberekeningen/tekeningen → ☐
9. _____ stuks berekeningen energieprestatiecoëfficiënt → ☐
10. _____ stuks akoestische rapporten → ☐
11. _____ stuks overige bouwfysische rapporten → ☐
12. _____ stuks kwaliteitsverklaringen → ☐
13. _____ stuks rapporten gelijkwaardigheid → ☐
14. documentatie fabrikant woonwagen → ☐
15. formulier bouwregistratie → ☒
16. vragenlijst Bouwbesluit → ☐
17. bouwveiligheidsplan → ☐
18. opmerkingen en eventuele toelichting bijgeleverd → ☐

N.B. 1 Alle bijlagen moeten door de aanvrager of diens eventuele gemachtigde zijn geparafeerd, resp. gewaarmerkt.
N.B. 2 Onderstaande handtekening(en) word(t)/(en) geacht de juistheid en de volledigheid te waarborgen zowel van de ingevulde antwoorden op voorgaande vragen als van de overlegde bijlagen.

Plaats _____	Plaats 033
Datum _____	Datum 14-01-2003

14. Handtekening eventuele gemachtigde:

Handtekening opdrachtgever van het bouwproject:

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, s.v.p. vermelden de naam van de ondertekenaar (in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon (bijv. J. JANSEN, voorzitter schoolbestuur)

8. Verantwoordelijke voor het ontwerp van het bouwwerk, indien deze niet dezelfde is als de bij vraag 3 vermelde gemachtigde:

a. Naam en voorletters: ALS AANVRAGER

b. Kwaliteit (bijv. architect, fabrikant woonwagen): " "

c. Adres: - straat + huisnummer: " "

- postcode + plaats: " "

d. Telefoonnummer:

e. Faxnummer:

9. Gegevens van degene, die verantwoordelijk is voor de sterkteberekening van het bouwplan:

a. Naam en voorletters: ALS VRAAG 8

b. Adres: - straat + huisnummer: " " "

- postcode + plaats: " " "

c. Telefoonnummer:

d. Faxnummer:

zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen

10. Gegevens van degene, die verantwoordelijk is voor de bouwfysische aspecten van het bouwplan:

a. Naam en voorletters: —

b. Adres: - straat + huisnummer: —

- postcode + plaats: —

c. Telefoonnummer: —

d. Faxnummer:

zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen

11. Uiterlijk van het bouwwerk:

	Materiaal:	Kleur:
a. Gevels		
(Eventueel: aparte plint)		
(Eventueel: aparte bekleding)		
(Eventueel: aparte borstwering)		
b. Voegwerk		
c. Kozijnen		
d. Ramen		
(Eventueel: luiken)		
e. Deuren		
f. Balkonhekken		

ALS HET BESTAAND WOONHUIS

c. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/ -ontheffing van de betrokken ondernemer → ☐

zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen

Datum 14-01-2003

Paraaf opdrachtgever/gemachtigde (initialen):

De aanvrager of houder van een bouwvergunning is verplicht de gevraagde gegevens voor zover deze ten tijde van de indiening van de aanvraag om bouwvergunning nog niet verstrekt waren, alsnog, doch uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van de bouw, schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders te verstrekken.

3. Bouwen in eigen beheer, wel bedrijfsmatig door een bouwondernemer

Gegevens onderneming die in eigen beheer bouwt:

Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

Welke ondernemers nemen deel aan het bouwen?

a. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

b. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

Welke ondernemers nemen deel aan het bouwen en voor welk onderdeel?

voor het onderdeel: _____

_____

a. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

voor het onderdeel: _____

_____

b. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

voor het onderdeel: _____

_____

c. Naam: _____

Adres: - straat + huisnummer: _____

- postcode + plaats _____

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/ -ontheffing van de betrokken ondernemer ☐

zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen

BOUWREGISTRATIEFORMULIER

(Bijlage bij een aanvraag om bouwvergunning/melding bouwvoornemen)

Niet in te vullen door aanvrager:

Ruimte voor stempel(s)

R18185/6 / 27 JAN. 02

Dossier nr. BWT: _____

Datum vergunning: _____

Nummer vergunning: _____

S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

Behoort bij aanvraag om bouwvergunning/melding bouwvoornemen voor een bouwwerk op de volgende plaats:

a. Adres: - straat + huisnummer: ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9

- postcode + plaats: 5344 AC OSS

b. Kadastraal bekend:

- gemeente: OSS

- sectie: E

- nummer(s): 3508

*Invullen wat van toepassing is (**1.**, **2.** of **3.**):*

1. Bouwen waarvoor opdracht is verstrekt aan een bouwondernemer

Naam bouwondernemer (aannemer): NADER TE BEPALEN

Adres: - straat + huisnummer: " " "

- postcode + plaats: " " "

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte- kopie van de vestigingsvergunning/-ontheffing van de betrokken ondernemer → ☐

2. Bouwen in eigen beheer, niet bedrijfsmatig

Gegevens van de opdrachtgever van het bouwproject

Naam: FA. v. BOLLE GOOY

Adres: - straat + huisnummer: ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9

- postcode + plaats: 5344 AC OSS

Telefoonnummer: _____

Faxnummer: _____

voor vervolg z.o.z.

3. Gegevens van de eventuele gemachtigde:

a. Naam en voorletters: —

b. Kwaliteit (bijv. architect, bouwondernemer) —

c. Adres: - straat + huisnummer: —

- postcode + plaats: —

d. Telefoonnummer:

e. Faxnummer:

S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is:

4a. Het bouwwerk betreft het

oprichten/plaatsen → ☒ veranderen → ☐
gedeeltelijk/geheel vernieuwen → ☐ vergroten → ☐ van een

* opgaave van de laatste bestemming *(woning, kantoor, etc.)* TUIN tot
opgaave van de bestemming na voltooiing *(woning, kantoor, woonwagen, etc.)* OPSLAGRUIMTE

4b. Beoogde instandhoudingstermijn indien het een tijdelijk bouwwerk betreft

5. Plaats van het bouwwerk:

a. Adres: - straat + huisnummer: ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9

- postcode + plaats: 5344 AC OSS

b. Kadastraal bekend: - gemeente: OSS

- sectie: E

- nummer(s): 3508

6. Grootte van het nieuwe bouwwerk, resp. van het bij te bouwen gedeelte, bepaald volgens NEN 2580, uitgave 1997 (Niet invullen bij verbouwing):

a. Bruto-vloeroppervlakte: ± 70 m²

b. Bruto-inhoud ± 220 m³

7. Kosten van het bouwwerk:

a. Aannemingssom (zie UAV 1989, par. 1, lid 1): → € 22500,- (excl. BTW)

of, indien nog niet bekend:

b. Raming van de bouwkosten (zie NEN 2631, uitg. 1979, par. 3.2, dus incl. CV-, airco- en liftinstallaties, e.d.; voor woonwagen: incl. aflever- en plaatsingskosten) → *f* (excl. BTW)

N.B. In geval van wijziging alleen de meerdere kosten t.o.v. de eerdere aanvraag

* *alleen invullen bij vernieuwen, veranderen of vergroten.*

B 240323

AANVRAAGFORMULIER BOUWVERGUNNING

Woningwet 1991, artikelen 8, lid 3, jo. 40, lid 1
Algemene wet bestuursrecht, artikelen 2:1, 4:1 en 4:2
(Model-)Bouwverordening 1992, artikelen 2.1.1 t/m 2.1.8, incl. bijlage 1

Niet in te vullen door aanvrager:

Ruimte voor stempel(s)

R18185/6 / 27 JAN. 02

Dossier nr. BWT _____

Datum van ontvangst: _____

Indienen in _____ voud.

Indienen bij Dienst/Afdeling:

_____

Behoort bij besluit van burgemeester en Wethouders der gemeente Oss, d.d. 27-2-2003 no R18185 Dienst Publiekszaken
Mij bekend,
De secretaris

In te vullen door de aanvrager:

Aan Burgemeester en Wethouders van de

gemeente: OSS

S.v.p. aankruisen wat van toepassing is.

1. De aanvraag betreft een:

a. bouwvergunning: ☒

b. bouwvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven ☐

datum afgifte _____

onder nummer _____

2. Gegevens van de opdrachtgever van het bouwprojekt:

a. Naam en voorletters: FA. V. BALLEGOOY

b. Kwaliteit (bijv. eigenaar, huurder, bouwondernemer): EIGENAAR

c. Adres: - straat + huisnummer: ORLANDO DI LASSOSTRAAT 9

- postcode + plaats: 5344 AC OSS

d. Telefoonnummer: _____

e. Faxnummer: _____

B 240527

Bouwcontrole

GEMEENTE Oss

sector Stad Bouwen en Wonen

Vergunninghouder R. van Ballegooij
Telefoon
Ontwerper
Aannemer
Bouwadres Orlando di Lassostraat 9
Begonnen
Peil

Ambtenaar A. Peeraers
R 18.185
Datum 27.2.2003
Soort bouwwerk Opslagruimte

Voorwaarden bouwvergunning

nr	Bouwonderdeel	datum	par.	nr	Bouwonderdeel	datum	par.
1	Rooilijn-peil			11	Grondslag		
2	Materialen			12	Fundering		
3	Maatvoering			13	Riolering		
4	Begane grond			14	Vloer begane grond		
5	1e verdieping			15	Vloer 1e etage		
6	Zolder			16	Vloer zolder		
7	Gevels en kozijnen			17	Wanden		
8	Daken			18	Ventilatie		
9	Kleuren			19	Isolatie		
10	Afwerking						
21	Constructie			22	Brandpreventie		
				23	Bouwregistratie		
				24	Bouwkosten		

Algemene indruk en voltooid

Nr.	Datum	Bemerkingen	Par.
	25-03-04	in orde	W

Bouwbesluit

dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;

Welstand

dat het bouwplan op 21 januari 2003 in de vergadering van welstandszorg Noord-Brabant aan de orde is geweest;

dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Coördinatie met andere vergunningen

dat er voor dit bouwplan geen coördinatieregelingen van toepassing zijn;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet, de bouwverordening en het Bouwbesluit;

besluiten:

met vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan;

GEMEENTE OSS

Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu.
Nr. R 18185

GEMEENTE OSS
Datum. 13 MRT 2003
Codenr.:
Corr nr R 18.185/7
Verblijfpl.:

BOUWVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Oss;

voorgenomen:
het verzoek d.d. 1 augustus 2002 van C.M. van Ballegooij, Willibrordusweg 12, 5342 HC OSS om vergunning volgens artikel 40 van de Woningwet voor het bouwen van een opslagruimte op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oss , sectie E , nr(s). 3508 en plaatselijk bekend als Orlando di Lassostraat 9;

overwegende:

Bestemmingsplan

dat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ruwaard I", omdat het bebouwingspercentage wordt overschreden ;

dat van die strijdigheid op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kan worden verleend;

dat het bouwplan gedurende een periode van 4 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen waarbij zienswijzen naar voren konden worden gebracht;

dat daarbij geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat het verantwoord is om deze vrijstelling te verlenen;

Bouwverordening

dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening;

INHOUD

B - No : 24.032

Bouw adres : Oralndo di Lassostraat 9

Opmerkingen :

tek :

bestek :

ber. :

foto's :

div. :

bodemoz. :

OSS 31-07-0

Mijne Heren,
Hiermee dien ik een aanvraag in voor het bouwen van een carport met oprit aan het Woonhuis, gelegen aan de Orlando Di Lassostraat nr. 9,postcode5344AC te Oss ,sectie 5723.
De tekeningen heb ik bijgevoegd en hoop hiermee op Uw goedkeuring.
Met vriendelijke groeten;
C.m.M. van Ballegooy
Willibrordusweg 12 5342HC Oss

GEMEENTE OSS
Datum: - 1 AUG 2002
Codenr.:
Corr.nr.: R 19.185/1
Verblijfpl.:

B 24732

Controlerapport

GEMEENTE OSS
Datum: - 1 AUG 2002
Codenr.:
Corr.nr.: B 18.185/1
Verblijfpl.:

GEMEENTE Oss

Bouwen en Wonen

Aanvrager _____

Telefoon _____ Inhoud _____ m³

Bouwplan _____ Oppervlakte _____ m²

Bouwvergunning / Melding
Bestemmingsplan

Plan Ruwaard I
Klasse bedrijven

R 18.185/1 In strijd met bestemmingsplan voorgelegd bespreken dd. 10-12-2002 → art 19 lid 3

Publicatie datum 29-01-2003
Welstand R. 18185/1 Akkoord 21/1/03.

	Ontvankelijkheid	voledige datum						
		niet zien	zien	adviezen				
1	Bodemonderzoek							
2	Coordinatie Milieu							
3	Bouwbesluit							
4	Brandpreventie							
5	Constructie							
6	Monument							
7	I.G.M.							
8	Uitzettekening							
9	W.A.B.							
10	Overige							

Behandelend inspecteur

aantekeningen

GEMEENTE OSS

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon [0412] 62 99 11
Telefax [0412] 64 26 05

Postbus 5
5340 BA Oss

Bij uw antwoord ons kenmerk en datum vermelden a.u.b.

WERKGROEP AFWIJKING BESTEMMINGSPLANNEN

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
16 augustus 2002	PBW/R 18185	A. Everaers	0412-629526
Onderwerp	**Uw kenmerk**	**Bijlagen**	**Afdeling**
Advies.			PBW

NAW-gegevens verzoeker:
C.M. van Ballegooij
Willibrordusweg 12
5342 HC OSS

Omschrijving verzoek:
bouw carport.

Bouwadres:
Orlando di Lassostraat 9

Naam en bestemming volgens vigerend bestemmingsplan:
"Ruwaard I", bestemming bedrijven.

Omschrijving van de strijdigheid met het bestemmingsplan:
wij hebben op 28 juni 2002 van Long VOF een verzoek gehad om de bestaande bedrijfsruimte uit te mogen breiden.
deze aanvraag is komen te vervallen.
nu krijgen wij van de heer van Ballegooij het verzoek om een carport te mogen bouwen.
voor de afhandeling zie bijgaande stukken.

Afdoeningsvoorstel aan WAB:
.....

Advies WAB:

Advies d.d. 22 augustus 2002
- Geadviseerd wordt de afmetingen van de carport terug te brengen naar de afmetingen van een vergunningvrij bouwwerk (max. 20 m2 en 2,70 m hoog).

Paraaf secretaris:

GEMEENTE OSS

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon [0412] 62 99 11
Telefax [0412] 64 26 05

Postbus 5
5340 BA Oss

Bij uw antwoord ons kenmerk
en datum vermelden a.u.b.

C.M. van Ballegooij
Willibrordusweg 12
5342 HC OSS

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
19 AUG 2002	PBW/R 18185 | 2	A. Everaers	0412-629526
Onderwerp	**Uw kenmerk**	**Bijlagen**	**Afdeling**
Ontvangstbevestiging principe-verzoek		1	PBW

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 augustus 2002 zijn er stukken ingediend voor het bouwen van een carport aan de Orlando di Lassostraat 9. Daar kan ik u het volgende over meedelen.

Met de stukken die u nu heeft ingediend, beoordeel ik of uw plan haalbaar is. Uw aanvraag wordt als een principe-verzoek behandeld. Daarover staat meer informatie in de bijlage.

Over het verdere verloop van de behandeling ontvangt u nadere informatie.

Met deze brief hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen hebt, kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

Coll.:

De inspecteur Bouw- en Woningtoezicht,

A. Everaers.

Met deze brief hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen hebt, kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

Coll.:

De inspecteur Bouw- en Woningtoezicht,

A. Everaers.

GEMEENTE OSS

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon [0412] 62 99 11
Telefax [0412] 64 26 05

Postbus 5
5340 BA Oss

Bij uw antwoord ons kenmerk
en datum vermelden a.u.b.

C.M. van Ballegooij
Willibrordusweg 12
5342 HC OSS

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
27 AUG 2002	PBW/R 18185 B	A. Everaers	0412-629526
Onderwerp	**Uw kenmerk**	**Bijlagen**	**Afdeling**
Beoordeling principe-verzoek.			PBW

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 augustus 2002 zijn er stukken ingediend voor het bouwen van een carport aan de Orlando di Lassostraat 9. Daar kan ik u het volgende over meedelen.

Uw verzoek is beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

* Bestemmingsplan:
  Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ruwaard I", omdat de beoogde nieuwbouw tot gevolg heeft, dat een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grote mate zou afwijken van het plan. Dit is geregeld in artikel 20 van het geldende bestemmingsplan "Ruwaard I".
  Dit houdt verband met het feit, dat het perceel waarop de bedrijfswoning Orlando di Lassostraat 9 staat en het daarachter gelegen perceel van Dalco Food b.v. zijn gesplitst.
  In planologisch opzicht maakt de ondergrond van deze dienstwoning (en de daarnaast gelegen dienstwoning) onderdeel uit van het perceel waarop de bedrijfsbebouwing van Dalco Food b.v. staat. Het geldende bestemmingsplan "Ruwaard I" staat een maximale bebouwing toe tot 75%.
  Dalco Food b.v. heeft dit bebouwingspercentage reeds volledig ingevuld.

Derhalve adviseer ik u de afmetingen van de carport terug te brengen naar de afmetingen van een vergunningsvrij bouwwerk (maximaal 20m2 en maximaal 2,70 meter hoog en een open constructie).

Mijne Heren,
Hierbij dien ik een nieuwe aanvraag in voor het bouwen van een gesloten bedrijfsruimte
Aan de Orlando Di Lassostraat nr. 9 te Oss, postcode 5344AC sectie 5723.
Voor het uitoefenen van mijn beroep heb ik deze ruimte nodig om een verhoogde bus,
Aanhanger en steigermaterialen te plaatsen.
Ik heb de tekeningen bijgevoegd en zou hiervoor graag Uw goedkeuring ontvangen.
In afwachting. Met vriendelijkr groet:

C.M.M. van Ballegooy
Willibrordusweg 12
5342Hc Oss
tel. 65 2904.
06-51109260

GEMEENTE OSS
Datum: 29 AUG 2002
Codenr.:
Corr.nr.: R
Verblijfpl.: 10185/4

Advies d.d. 18/9/2002
Geen medewerking verlenen aan het bouwplan.
Voor argumentatie wordt verwezen naar het WAB-advies d.d. 4 juli 2002.

Kadaster

0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

Kaartreferentie HONGETIE

Legenda

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	OSS
Sectie	E
Perceel	5723
Schaal	1 : 500

Voor een eensluidend uittreksel, Eindhoven , 3 september 2008
De beheerder van het Kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

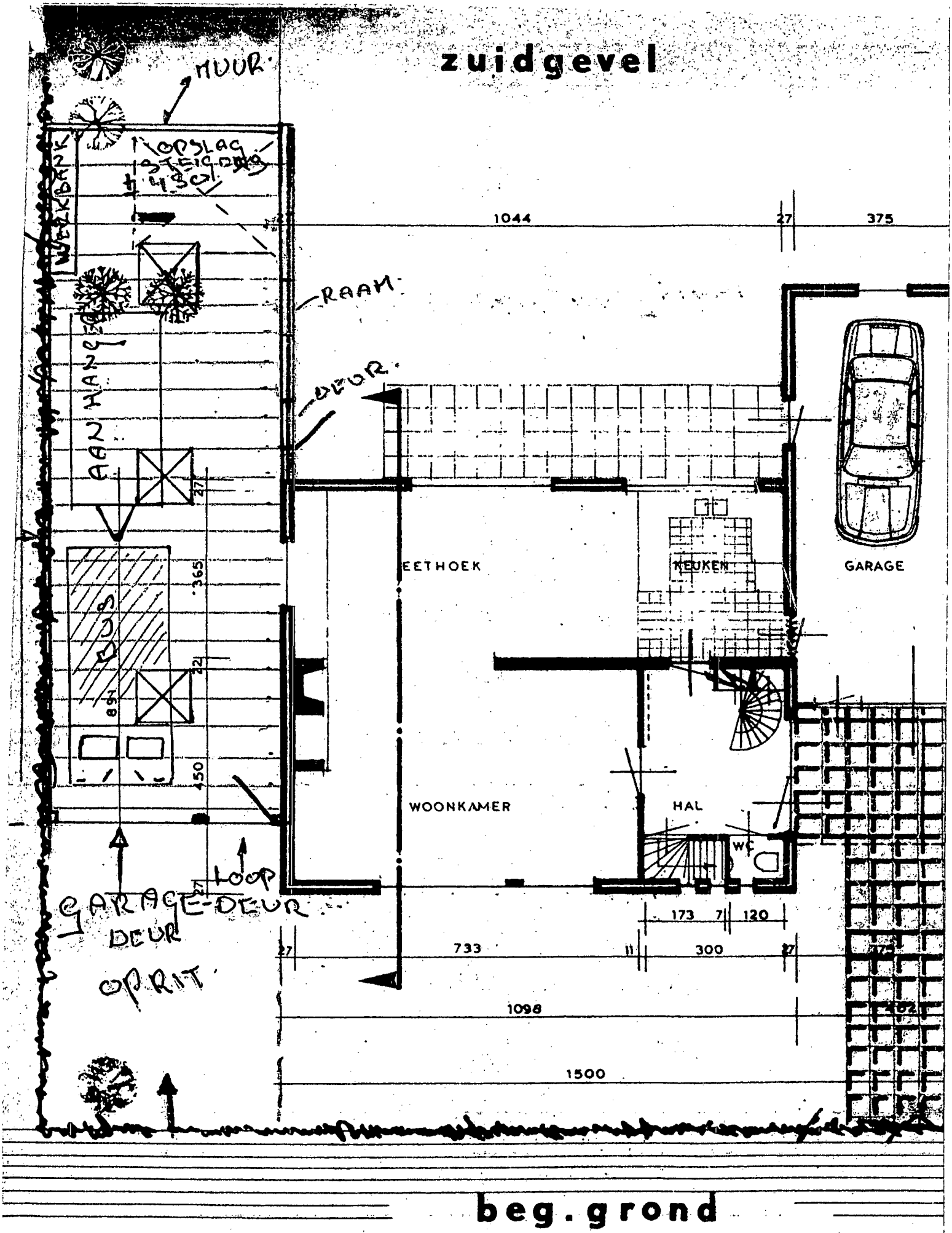
Oss, 14-11-2002-

Mijne Heren,

Naar aanleiding van ons gesprek dinsdag 12-11-2002 jongstleden, o.a. met de Hr. van Zantvoort en Mevr. Waarvan de naam me ontschoten is , schrijf ik U deze brief.
U gaf aan dat mijn voornemen een garage te bouwen de stekels bij de medebewoners in de buurt overeind zouden gaan staan, daarom ben ik bij deze mensen langs geweest om hun Mening hierover te vragen.
Iedereen was zeer positief en had veel begrip voor de situatie ,om mijn beroep goed uit te Kunnen oefenen heb ik deze garage gewoon nodig.
Het enige waar ze in het verleden bezwaar tegen hadden is dat er in deze straat gebouwd is Zonder rekening te houden met overlast voor andere bewoners , in mijn geval is daar geen sprake van volgens de medebewoners.
Hierbij nogmaals een schets van mijn voorgenomen plan , waarmee ik hoop dat u geen Bezwaren meer ziet en toestemming zult geven.
Met vriendelijke groeten;

Chris M M.. van Ballegooy.
Willibrordusweg 12
5342HC Oss
tel 652904 , Mob; 0651189268

GEMEENTE OSS
Datum: 15 NOV 2002
Codenr.:
Corr.nr.: R
Verblijfpl.:
T2


zuidgevel
MUUR
OPSLAG
WERKBANK
1044
27
375
RAAM
DEUR
AAN HANGEN
27
365
221
89
450
EETHOEK
KEUKEN
GARAGE
WOONKAMER
HAL
WC
LOOP
GARAGE-DEUR
DEUR
OPRIT
173
7
120
27
733
11
300
27
1098
1500
beg.grond

Hogen, Manon van den

Van: Janssen, Ilse
Verzonden: 09 juli 2013 10:39
Aan: Hogen, Manon van den
Onderwerp: RE:

Hoi Manon,

Nee, niks gevonden in KVK. Ook niet in historie.

Groetjes Ilse

Van: Hogen, Manon van den
Verzonden: 09 juli 2013`10:16
Aan: Janssen, Ilse
Onderwerp:

Hoi Ilse,

Ben ik weer. Kun jij zien of er ooit een bedrijf ingeschreven is op het adres Orlando di Lassostraat 9 op naam van van Ballegooij?

Bedankt

Met vriendelijke groet,

Manon van den Hogen
Projectleider/jurist afdeling Stedelijke Ontwikkeling
[0412] 629643

GEMEENTE OSS
Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl

4e p.h. Het is voorts niet toegestaan de op de onder I bedoelde gronden gerealiseerde vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder lid 1 bedoelde verbod, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Vrijstelling wordt eerst verleend, nadat belanghebbenden gedurende veertien dagen in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren tegen de
4e p.h. voorgenomen vrijstelling schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 10. Winkels.

Lid A. 1. Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend winkels, kantoren, banken, café's en restaurants, daarbij behorende nevenruimten en andere bouwwerken, worden gebouwd, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de diepte der gebouwen mag niet meer dan 20 m' bedragen;
b. de goothoogte der gebouwen mag niet meer dan 5 m' bedragen.
2. Op de eerste verdieping van de onder 1 bedoelde bebouwing is het bouwen van woningen met een maximale diepte van 12 m' toegestaan; in dat geval zal de totale hoogte der gebouwen niet meer mogen bedragen dan 8 m'.

Lid B. Het is verboden de als zodanig bestemde niet bebouwde gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken goederen en materialen, van emballage en/of afval en voor de opslag van goederen en materialen anders dan ten behoeve van een winkelbedrijf, kantoor of horecabedrijf.

Lid C. 1. Het is verboden de overeenkomstig lid A, sub 1, van dit artikel gerealiseerde bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel of bedrijf anders dan als winkel, kantoor of horecabedrijf.
2. Ten aanzien van de overeenkomstig lid A, sub 2, van dit artikel gerealiseerde bebouwing is het bepaalde in artikel 9, lid C van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11. Bedrijven.

Lid A. 1. Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorschriften:
a. de goothoogte van enig gebouw mag niet meer dan 6 1/2 m' bedragen;
b. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen moet ten minste 3 meter uit de naar de weg gekeerde zijde van de bebouwingsgrens worden geplaatst.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde onder 1 vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van één dienstwoning per bedrijf, mits afdoende blijkt, dat deze woning voor het beheer en toezicht op de bedrijfsgebouwen en - terreinen noodzakelijk is, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m' bedragen;
   b. de voorgevel van de woning moet in de naar de weg, vanwaar het gebouw toegankelijk is, gekeerde zijde van de bebouwingsgrens worden geplaatst;
   c. de inhoud van een dienstwoning mag niet groter zijn dan 500 m3;
   d. tussen een woonvertrek van een woning en de overige bebouwing moet ten minste 6 m' open ruimte gehandhaafd blijven;
   e. de goothoogte van de woning mag niet meer dan 6 1/2 m' bedragen.

3. De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag een percentage van 75 niet overschrijden.

Lid B. Het is verboden de als zodanig bestemde niet bebouwde gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken goederen, materialen en/of afval.

Lid C. 1. Het is verboden de krachtens lid A, sub 1, gerealiseerde bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken:
   a. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, materialen en van afval;
   b. voor de uitoefening van enige vorm van winkelnering, zoals cash- en carrybedrijf, een markthal en dergelijke.

2. Ten aanzien van de krachtens lid A, sub 2, van dit artik gerealiseerde bebouwing is het bepaalde in artikel 9, lid van overeenkomstige toepassing.

le p.h. 3. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder 1b vrijstelling verlenen:
   a. indien het betreft de verkoop aan de consument van de in de betreffende bedrijfsvestiging geproduceerde artikelen;
   b. ten behoeve van de verkoop aan de consument van bepaalde artikelen, indien en voorzover deze verkoop een niet zelfstandig onderdeel van ondergeschikte aard vormt van een bedrijfsvoering welke gezien haar karakter niet als winkelnering in de zin van dit artikel kan worden aangemerkt.

le p.h. 4. Vrijstelling als bedoeld onder 3b wordt niet verleend, dan nadat terzake de Kamer van Koophandel en Fabrieken is gehoord.

Singel 1940-1945 nr. 85

de heer P.J. van den Akker
Klaverstraat 1
Bergeijk.

28-7-1967.

J/Kind.zorg

1

ning woonhuis.

rbij delen wij U mede, dat het gemeentebestuur van Oss in zijn ver-
van 20 juli 1967 heeft besloten U het pand Boschestraat 10 (woon-
rbij kinderzorg) ter bewoning toe te wijzen. Inmiddels heeft Uwe
evijziging plaatsgevonden. Het nieuwe adres luidt Pelgrimstraat 14.

de toewijzing geschiedt per 1 augustus 1967 en wel onder voorwaarden:
d bent een ander voor Uw gezin passende woning te kunnen huren. In-
inisterie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk op grond
taling of dergelijke beschaven zou maken tegen subsidieverstrekking
bouwing van de bij het woonhuis staande boerderij.
prijs van de onderhavige woning is bepaald op f 100.-- per maand.
huurder in handen is van het gemeentelijk woningbedrijf, Leijsstraat

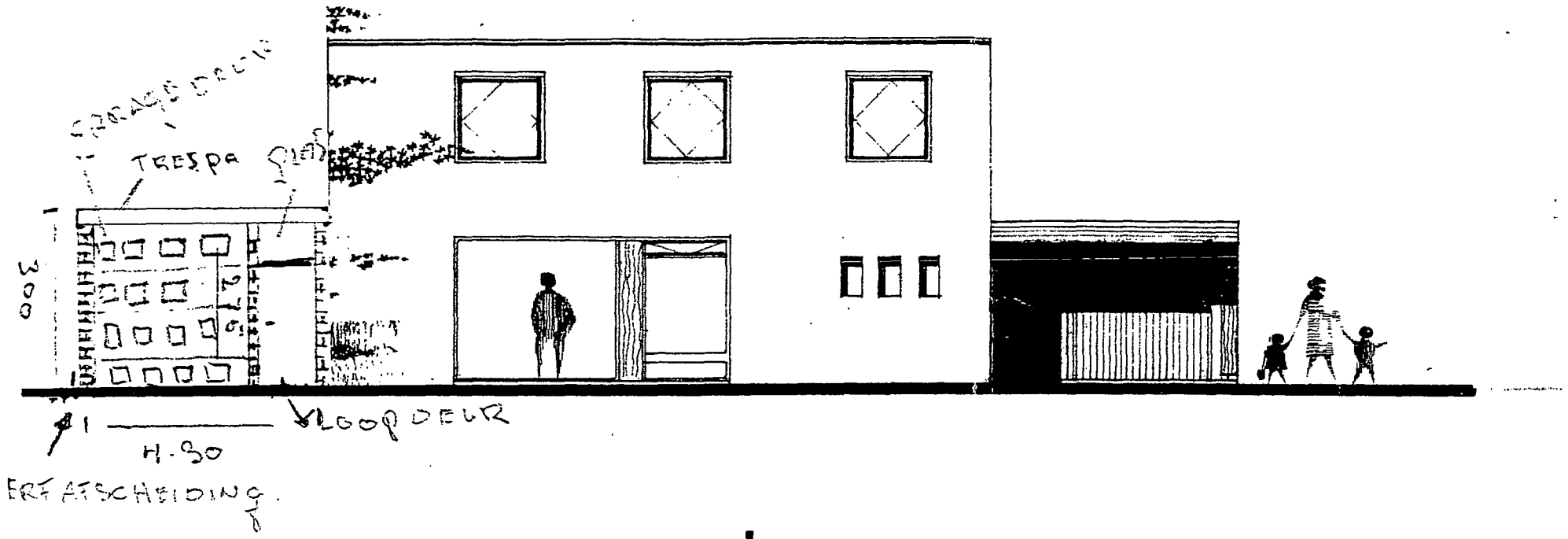
reken U ons een afschrift te berichten - indien mogelijk op korte
U gemeente [illegible] of niet wenst te betrekken.
van het gemeentebestuur is als bijlage bijgevoegd.

De Directeur van de
Dienst Sport, Jeugdzaken en Recreatie,

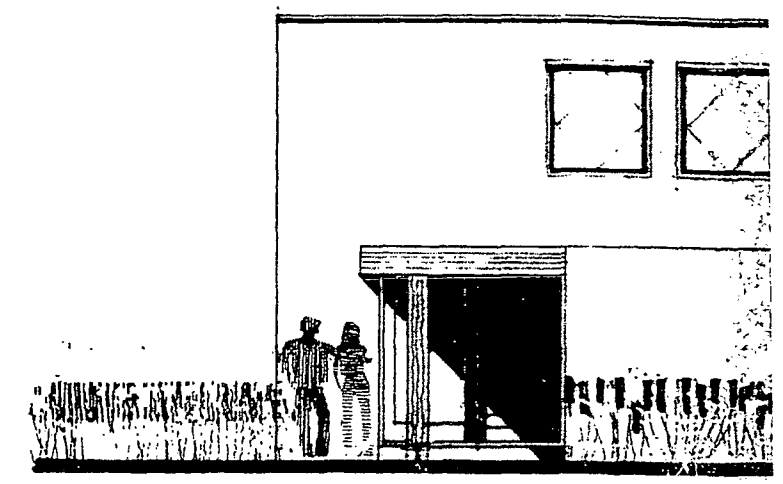
P.H.M.Rondagh.

estrekt aan:
[illegible]mans
[illegible]

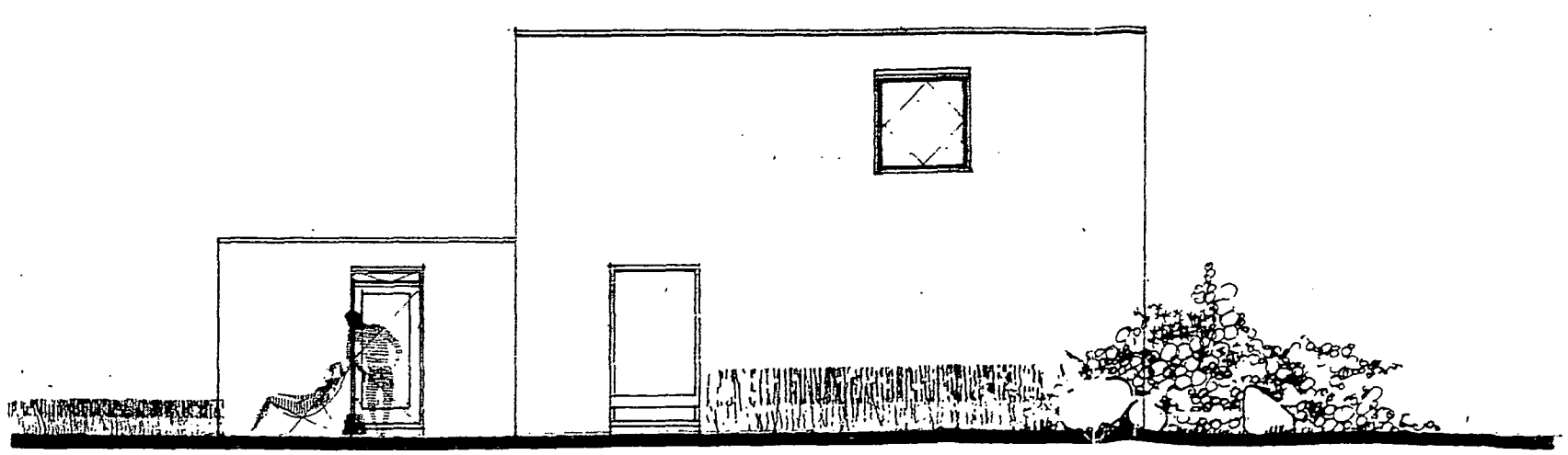
juni 2002 → € 161,99 p.m.

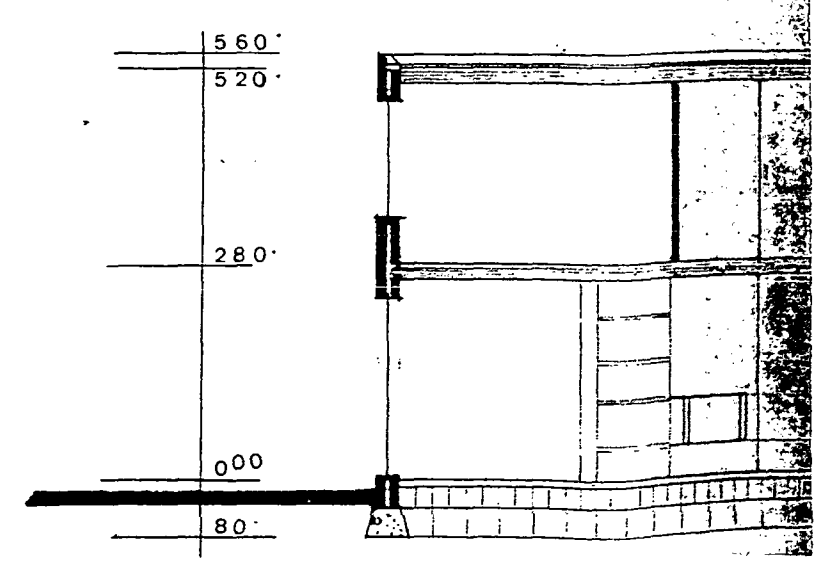


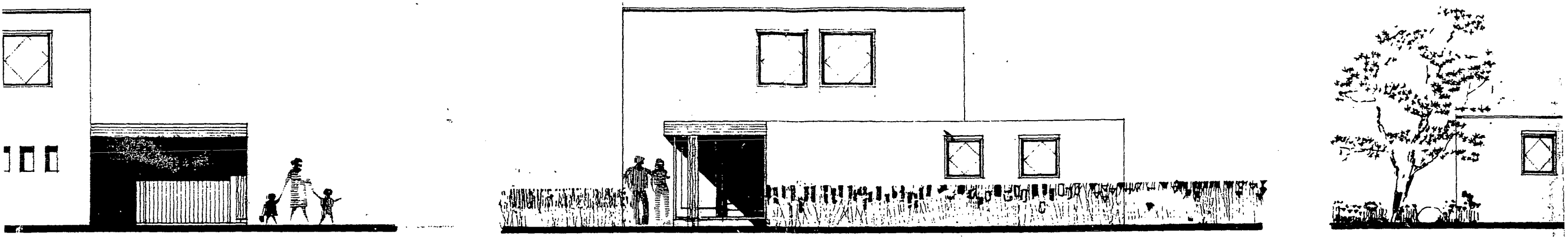
voorgevel



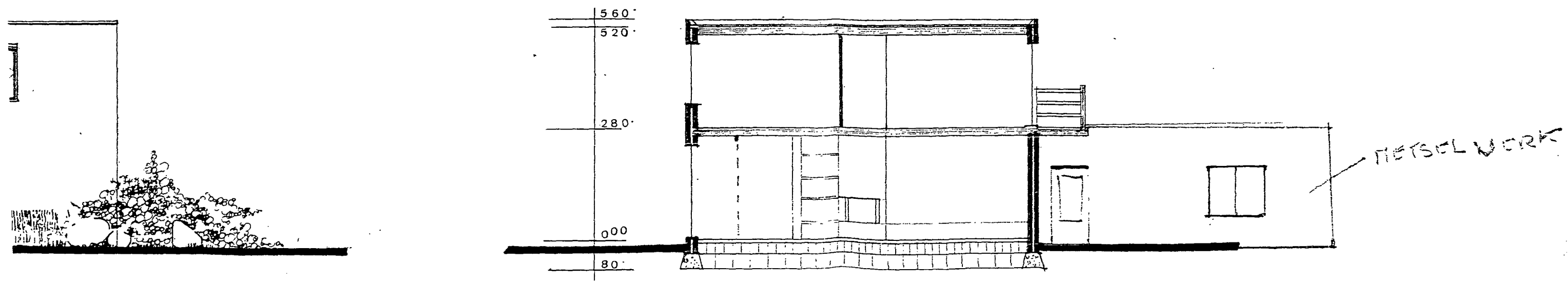
noordg

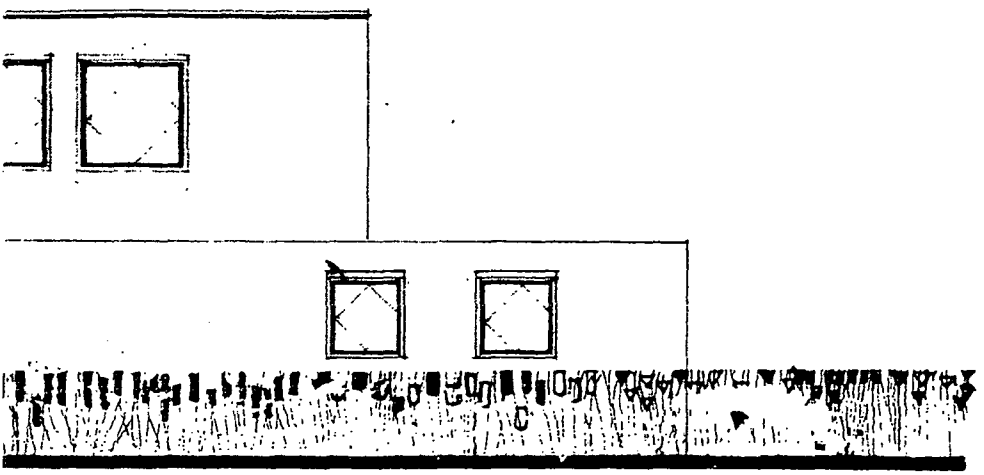


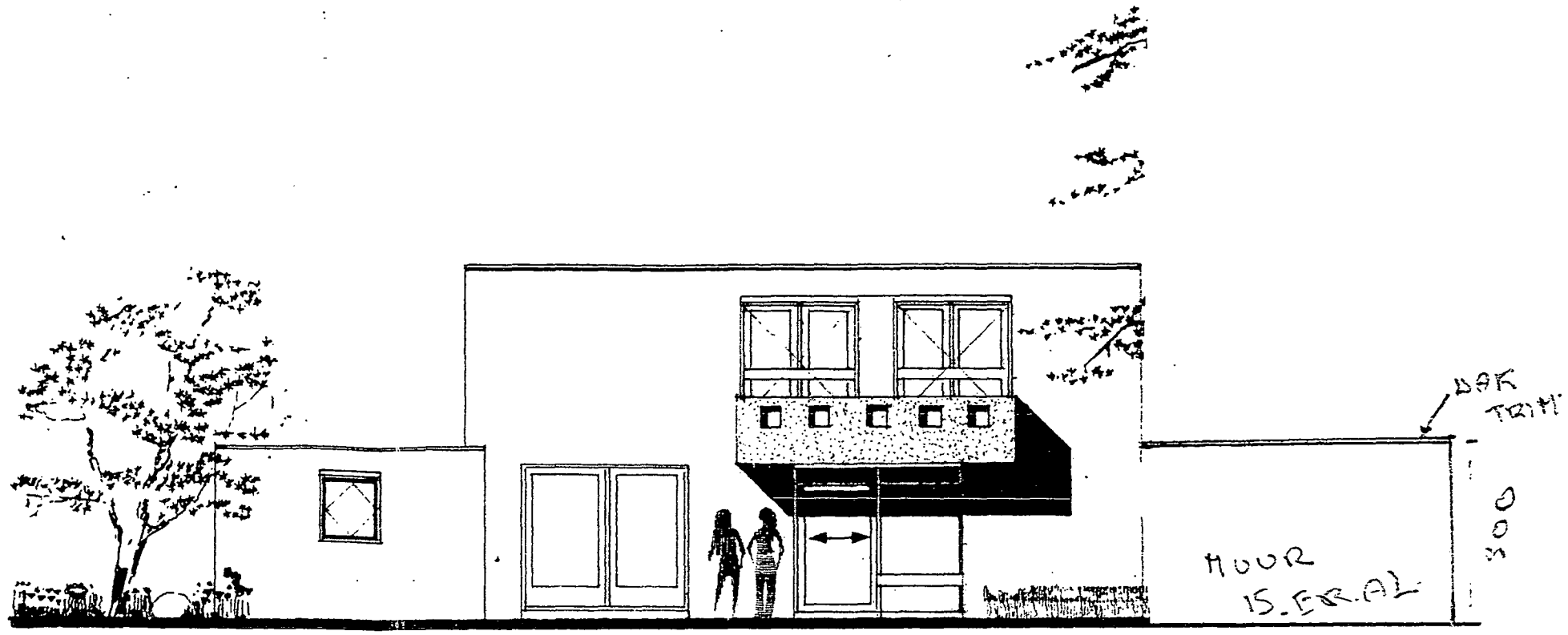




noordgevel

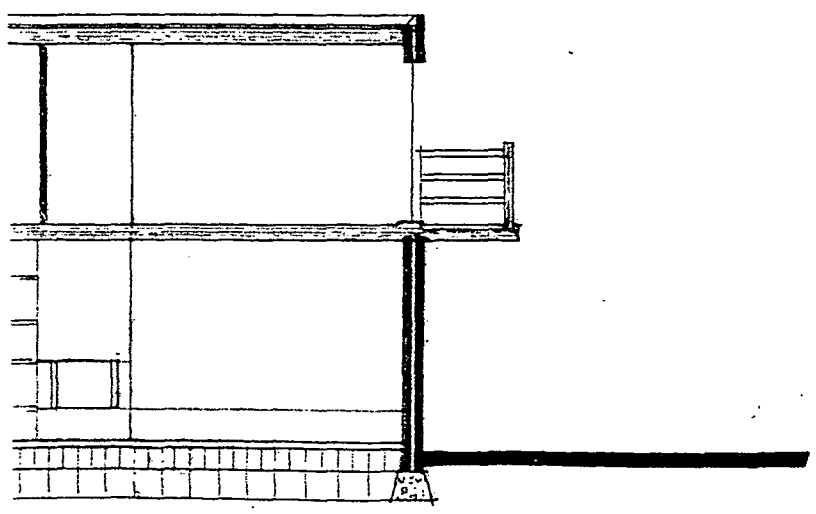


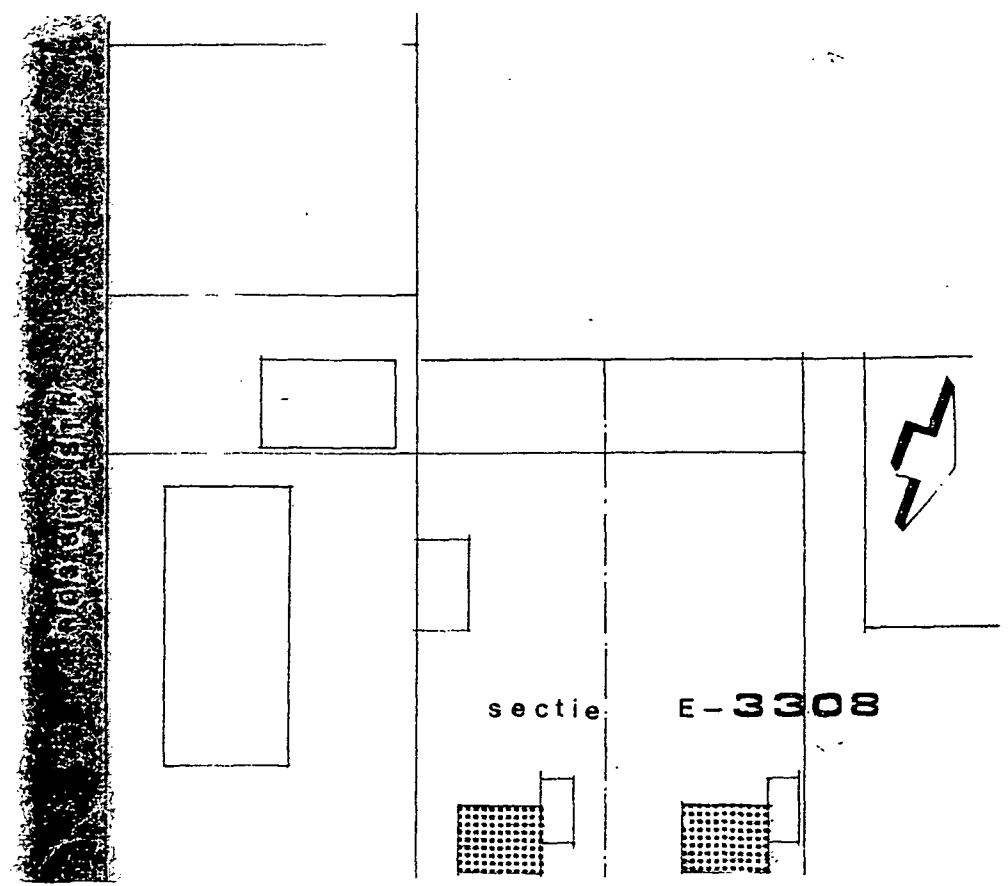




rdgevel

achtergevel





bepalingen, welke door burgemeester en wethouders in de daartoe te verlenen vergunning worden opgenomen.

Artikel 5.8

Reclame

De op de verkochte grond en de daarop te stichten opstallen aan te breng reclame behoeft de voorafgaande goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 5.9

Opstalrecht voor kabels en leidingen

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve va de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd ee opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieninge hebben, houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, onder in de koopovereenkomst nader te noemen voorwaarden en bepalingen.

Artikel 5.10

Overdracht van rechten

Het is de koper vóór de eigendomsoverdracht verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.11

Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 1.6, 2.1, 3.1, 3.2, 5.5, 5.7, 5.8 5.13 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij o overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genot cht, aan nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boe van TWEEËNTWINTIGDUIZEND ZESHONDERD NEGENENTACHTIG EURO EN EEN EUROCENT (€ 22.689,01) ofwel vijftigduizend gulden (f. 50.000,--) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor de laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zi jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze, zowel het bepaald de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.12

Kwalitatieve verplichting

Het verbod tot opheffing van de parkeerruimte op eigen terrein zoals bepaald in artikel 5.1., de artikelen 5.4, 5.14 en 5.15 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5.13

Routerichting

niet van toepassing

Artikel 5.14

Verbod tot lozing van afvalstoffen

niet van toepassing

Artikel 5.15

Verbod laden en/of lossen

niet van toepassing

B. de bijzondere voorwaarden en bepalingen, zoals vastgelegd in meergemelde koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

"Artikel 1

"Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene "Verkoopvoorwaarden Industrieterreinen gemeente Oss 1993 zijn de "artikelen 1.5, 2.1, 2.6, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.13, 5.14 en 5.15 niet van "toepassing op deze koop en verkoop;

"Artikel 2

"Koper is bekend dat de woning Palestrinastraat 11 thans is verhuurd aan de "heer P.J. van den Akker en mevrouw A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog, "tegen een maandelijkse huursom van EENHONDERDEENENZESTIG "EURO EN NEGENENNEGENTIG EUROCENT (€ 161,99). De verhuur "geschiedt onder de gebruikelijke voorwaarden zoals aangegeven in Boek "7A, titel 7, artikel 1584 tot en met 1623-o van het Burgerlijk Wetboek."

Opstalrecht/erfdienstbaarheden/kettingbeding

Aangezien in de koopovereenkomst geen zaken zijn aangewezen waarop een opstalrecht voor kabels en leidingen dan wel erfdienstbaarheden dient/dienen te worden gevestigd en ook geen artikelen zijn aangewezen die als kettingbeding aan eventuele rechtsopvolgers dienen te worden opgelegd, is het bepaalde in de artikelen 5.9 en 5.11 niet van toepassing.

AANKOMSTTITEL

Voorschreven registergoed is door de gemeente in eigendom verkregen — blijkens titels ouder dan dertig jaar. ——

OVERDRACHTSBELASTING ——

Ter zake van de onderhavige levering is overdrachtsbelasting verschuldigd en geen omzetbelasting. ——

SLOTBEPALINGEN ——

-Koper heeft er nota van genomen, dat wanneer het gekochte wordt —— toegevoegd aan het aangrenzende bedrijf/bedrijfsterrein Palestrinastraat 9 te Oss er op grond van het bestemmingsplan nog steeds niet meer dan éé bedrijfswoning is toegestaan; ——

-Van de gebouwen van de aan het verkochte grenzende bedrijven geeft e viertal nooduitgangen vluchtweg/uitweg op het verkochte. Bedoelde—— uitgangen zijn uitsluitend bedoeld als nooddeuren voor h[redacted]geval var[redacted]— calamiteit. Koper zal de aanwezigheid van deze nooduitgangen respecter

Tenslotte verklaarden de comparanten, de comparante sub 1 genoemd— handelend als gemeld, ter uitvoering van deze akte, mede voor wat hare- fiscale tenuitvoerlegging betreft, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut-akte. ——

PARTNERSCHAP ——

Waar in deze akte is vermeld (thans) ongehuwd of ongehuwd en nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als —— partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig —— geregistreerd geweest. ——

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ——

Van het bestaan van voormelde volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ——

Waarvan akte in minuut is verleden te Oss op de datum in het hoofd van- deze akte vermeld. ——

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan heb ik, notaris aan de comparanten mededeling gedaan van- en een t[redacted]ichting ge[redacted]ver op- de zakelijke inhoud van deze akte.——

Tevens heb ik, notaris, de comparanten gewezen op de gevolgen die voo partijen of één of meer hunner uit de inhoud van deze akte voortvloeien. -

De comparanten verklaarden tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn geste van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarmee in te stemmer terwijl zij voorts verklaarden dat meerbedoelde mededeling van- en —— toelichting op- de zakelijke inhoud van deze akte inderdaad aan hen is — geschied, dat zij tevens zijn gewezen op de gevolgen zoals hiervoor bed en dat zij geen prijs stellen op volledige voorlezing van deze akte. ——

Onmiddellijk daarna is deze akte na beperkte voorlezing door de —— comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijftien minu

Volgt ondertekening.

Mr. P.M.H.M.M. OOR Notaris te OSS

Uitgegeven voor afschrift

op 5 juni 2003:

Ondergetekende, mr. Paul Mathieu Henri Michel Marie Oor, notaris te Oss, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

Ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare registers te Eindhoven / .....
in het register hypotheken 4
op 6 juni 2003
in deel 4044 nummer 154

b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de koper, met ingang van de dag, waarop de definitieve eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk met ingang van een januari van het jaar volgende op het jaar waari het besluit tot verkoop is genomen.

Artikel 2.3

Overdracht en aanvaarding

a. De notariële akte van eigendomsoverdracht wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het besluit tot verkoop door de gemeente. De notariële afwikkeling vindt plaats bij één van de in Oss gevestigde notarissen, ter keuze van de koper.

b. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van een gemotiveerd verzoek van de koper toestemming verlenen om van het be[illegible]alde in h[illegible] eerste lid van dit artikel af te wijken.

c. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarder zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en verschuldigde belasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.4

Over- en ondermaat

Wanneer bij opmeting door of vanwege het kadaster mocht blijken van een meerdere dan wel mindere maat, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom.

Artikel 2.5

Betaling koopsom

De volledige koopsom en de eventueel verschuldigde belasting moeten worden voldaan op de dag van de ondertekening van de notariële akte aar de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 2.6

Betaling rente

niet van toepassing

HOOFDSTUK 3

Bouwplicht

Artikel 3.1

Bebouwing

niet van toepassing

Artikel 3.2

Reserveterreinen

niet van toepassing

HOOFDSTUK 4

Bodemonderzoek

Artikel 4.1

Milieukundig onderzoek

niet van toepassing

Artikel 4.2

Ontbinding in geval van verontreiniging

niet van toepassing

HOOFDSTUK 5

Bijzondere bepalingen

Artikel 5.1

Aanleg parkeerplaats

niet van toepassing

Artikel 5.2

Overtollige grond

niet van toepassing

Artikel 5.3

In- en uitritten

De in- en uitritten naar en van het verkochte moeten in overleg met en onder goedkeuring van burgemeester en wethouders worden aangelegd. Eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Artikel 5.4

Verbod tot verkoop aan de consument

a. Het is de koper verboden het verkochte terrein anders te gebruiken dan als industrieterrein.

b. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor uitdrukkelijk toestemming hebben verleend.

c. Bij overtreding van het onder a en/of b van dit artikel bedoelde verbod, zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van TWEEDUIZEND-TWEEHONDERD ACHTENZESTIG EURO EN NEGENTIG EUROCENT (€ 2.268,90) ofwel vijfduizend gulden (f. 5.000,00) voor elke week, waarin het terrein anders wordt gebruikt dan als industrieterrein en/of de bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of vorenstaande op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de koper terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 5.5

Afrastering

De koper verplicht zich tegenover de gemeente het terrein binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van eigendomsoverdracht voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.

Artikel 5.6

Burenrechtelijke bepaling

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 5.7

Aansluiting riolering

De koper verkrijgt het recht het bedrijfscomplex aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt onder de voorwaarden en

(5344 AA), kadastraal bekend gemeente Oss sectie E nummer 5486, groot zestien aren zevenenzeventig centiaren (16.77 aren).

KOOPSOM EN KWIJTING

De comparanten, de comparante sub 1 genoemd handelend als sub a gemeld, verklaarden dat deze verkoop en koop is geschied voor een koopsom van **EENHONDERDZEVENENZESTIGDUIZEND EURO (€ 167.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een Derdengeldenrekening van notaris mr. P. Oor te Oss.

De comparante sub 1 genoemd, handelend als sub b gemeld, verleent kope voor en namens de gemeente kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

De comparanten, de comparante sub 1 genoemd handelend als sub a gemeld, verklaarden dat op deze verkoop en koop van toepassing zijn A. de "Algemene Verkoopvoorwaarden Industrieterreinen Gemeente Oss 1993", laatstelijk vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente, genomen op zeventien september negentienhonderd drieënnegentig, S/OG nummer 93-182, een en ander voorzover daarvan bij de hierna onder B genoemde bijzondere voorwaarden en bepalingen niet is afgeweken, luidende als volgt:

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen

Artikel 1.1

Informatieplicht

De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte all informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van kope komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

Artikel 1.2

Staat van aflevering

a. De onroerende zaak wordt door de gemeente overgedragen in de staat waarin zij zich ten tijde van de aflevering bevindt. De onroerende zaak worc overgedragen vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die als nader omschreven in de koopovereenkomst, welke bijzondere lasten en beperkingen door de koper in de koopovereenkomst uitdrukkelijk worden aanvaard.

b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 1.3

Faillissement en beslag

Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in-staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken

wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 1.4

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

a. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

b. De ten laste van de koper komende verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien, zijn ondeelbaar.

Artikel 1.5

Eerdere ingebruikneming

niet van toepassing

Artikel 1.6

Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom. Indien het bedrag van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade groter is dan tien procent (10%) van de koopsom, dan is de koper, naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.

b. Naast het in het eerste lid van dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

c. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel en met handhaving van het in artikel 2.6 bepaalde, kan de gemeente de koopovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ontbinden indien:

-de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn;

-de krachtens artikel 2.6 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.

HOOFDSTUK 2

Passeren akte en betaling

Artikel 2.1.

Betaling waarborgsom

niet van toepassing

Artikel 2.2

Lasten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.

3

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
06 MRT 2014
ZAAKNR.
AAN:
BEHANDELD: DD:

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
26 februari 2014	201401664/1/R3	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Oss Bp 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'	D.J.J.M. Wolfs 070-4264114

Zoals u bij brief van 26 februari 2014 is meegedeeld, is bij de Afdeling beroep ingesteld tegen uw besluit, waarbij is vastgesteld het Bp Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013. De naam en het nummer van deze zaak vindt u bovenaan deze brief onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

In de bijlagen A en B bij deze brief zijn stukken vermeld die op deze zaak betrekking hebben. U wordt verzocht de daarop vermelde stukken zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen twee weken na de dag van verzending, dit is de dagtekening van deze brief, toe te zenden.

De stukken op bijlage A dient u op papier toe te zenden. De stukken op bijlage B dient u via het internetadres https://extranet.raadvanstate.nl toe te zenden.

U bent verplicht aan deze verzoeken te voldoen.

Voor het toezenden van de stukken vermeld in bijlage B kunt u inloggen op genoemd internetadres met de gebruikersnaam 201401664 en het wachtwoord 260214004859. De gebruikersnaam en het wachtwoord worden uitsluitend aan u verstrekt en hebben een vertrouwelijk karakter.

Indien in het plan onderdelen zijn aangewezen waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, wordt u verzocht dit aan te geven bij de toezending van de stukken vermeld in bijlage A.

2504349(2B1)

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Gemeenteraad

GEMEENTE Oss

Onderwerp: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013

Volgnummer 2013-88
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

gelet op het advies van de adviescommissie van 28 november 2013;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPeuterpelaanoss-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

Door rvandenakker op 20 dec 2013

drs. P.H.A. van den Akker

De voorzitter,

Coll:

Door W.J.L. Buijs-Glaudemans op 20 dec 2013

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

3E

Gemeenteraad

GEMEENTE Oss

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SSO

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'

Oss,

Voorstel

1. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013';
2. De wijzigingen aan te brengen die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013';
3. Het bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' heeft van 9 mei tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 22 reacties ('zienswijzen') ingediend. Sommige zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Ook ambtshalve zijn aanpassingen wenselijk. Het bestemmingsplan is nu klaar om vast te stellen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ontstaat een actueel planologisch kader voor het bedrijventerrein aan de Euterpelaan.

Argumenten

1.1. Er is uitgebreid gecommuniceerd met belanghebbenden.

Het bestemmingsplantraject voor dit bestemmingsplan heeft verschillende fasen doorlopen waarbinnen inspraak mogelijk was. Eerst is een uitgangspuntennotitie gemaakt waarin de belangrijkste uitgangspunten voor het gebied stonden. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een inloopbijeenkomst gehouden waarvoor alle

belanghebbenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Degenen die hebben ingesproken, zijn vervolgens persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Om het proces transparant te laten verlopen, zijn degenen die te maken hebben met een 'strijdige situatie' in het plangebied door de afdeling Handhaving aangeschreven en gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het plan heeft ook diverse malen op de agenda van de openbare wijkraadsvergaderingen gestaan.

1.2. Sommige zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn passages uit het bestemmingsplan verduidelijkt of nader gemotiveerd. Ook is met betrekking tot de strijdige situaties een nadere afweging gemaakt over een persoonsgebonden overgangsrechtregeling. In de 'Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Euterpelaan-Oss-2013' zijn de zienswijzen besproken.

2.1. De aanpassingen maken het plan beter.
Er zijn maar enkele ambtshalve aanpassingen. Deze zijn beleidsmatig gewenst of redactioneel van aard. Welke wijzigingen het betreft staat in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Euterpelaan-Oss-2013'.

3.1. Een actueel plan is belangrijk.
De gemeente is wettelijk verplicht bestemmingsplannen actueel te houden. Een nieuw bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader gebaseerd op het geldende beleid, de recente milieuregelgeving en de bestaande situatie in het plangebied.

3.2. Er heeft een zeer zorgvuldige afweging plaatsgevonden over de 'illegale situaties'.
In het gebied komen relatief veel illegale situaties voor. In dit bestemmingsplan is zeer zorgvuldig afgewogen hoe hiermee moet worden omgegaan. Allereerst is gekeken of deze situaties in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd konden worden. Daarbij is gekeken naar de maximale mogelijkheden. Ook omdat er in dit gebied vele jaren niet gehandhaafd is en illegale situaties daardoor langer bestaan. Het merendeel van de strijdige functies is gelegaliseerd. Niet ingepast zijn de situaties die zich vanuit milieutechnische, beleidsmatige of ruimtelijke uitgangspunten verzetten tegen een positieve bestemming. Voor deze situaties is gekeken of persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast.
Uiteindelijk leidt de afweging tot de volgende conclusies:

- Eigenaren van illegaal bewoonde bedrijfswoningen die niet gelegaliseerd kunnen worden, mogen dit strijdige gebruik op basis van het persoonsgebonden overgangsrecht voortzetten. Bewoners die niet verwant zijn aan de eigenaar mogen hier niet blijven wonen. Hierdoor wordt voorkomen dat zich onnodig veel kwetsbare groepen bevinden op een bedrijventerrein. Het past ook in de regeling die voor bedrijfswoningen geldt

inhoudende dat alleen de eigenaren van een bedrijf (en diens huishouden) in een bijbehorende bedrijfswoning mogen wonen. Verder past het in het gemeentelijke uitgangspunten over huisvesting van arbeidsmigranten waarin is bepaald dat arbeidsmigranten niet in een bedrijfswoning mogen worden gehuisvest. Huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijfsterreinen is ongewenst omdat dit onnodige beperkingen op kan leveren voor aanwezige bedrijven en een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten op een bedrijventerrein niet kan worden gegarandeerd.
In zeer specifieke gevallen is persoonsgebonden overgangsrecht toegepast voor een andere gebruiker dan de eigenaar. Dit geldt alleen wanneer de gemeente expliciet toestemming heeft verleend aan een gebruiker om een pand te mogen bewonen. Concreet betekent dit dat eigenaren en specifiek genoemde gebruikers (en degenen die aan deze personen verwant zijn) beschermd worden. Maar dat overige gebruikers naar een andere woning moeten zoeken.
Voor de 'andere functies dan wonen' geldt dat het merendeel wordt ingepast maar dat vijf functies niet worden gelegaliseerd in het bestemmingsplan. Voor deze functies geldt het persoonsgebonden overgangsrecht niet. Deze functies moeten op zoek naar een andere locatie.

In hoofdstuk 6 van de toelichting is in een uitgebreide handhavingsparagraaf de afweging besproken. In een bijlage bij de toelichting is opgenomen wat deze afweging op perceelsniveau betekent. Beide stukken zijn ook als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

3.3. Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkelingsrichting mogelijk.
Gewenst is dat dit terrein zich ontwikkelt tot een terrein met een gemengd en publieksgericht karakter. Het binnenstedelijke terrein moet aansluiten bij de omringende woonbuurten.
Op het terrein – met name in de representatieve schil – wordt daarom een diversiteit aan functies toegestaan: bedrijvigheid, bepaalde vormen van detailhandel, functies op het gebied van cultuur en ontspanning, kantoren, maatschappelijke functies en (bestaande) bedrijfswoningen. Om overlast naar de omgeving te voorkomen en een menging met publieksaantrekkende functies mogelijk te maken, gaat het wat betreft bedrijvigheid om een lichtere categorie en een kleinschalige omvang. Aan bestaande grotere en/of zwaardere bedrijvigheid wordt geen uitbreidingsruimte geboden.
In het bestemmingsplan zijn verder de vergunde situaties, het geldende gemeentelijke beleid en de actuele milieuregelgeving verwerkt.

Kanttekeningen

1.1. Niet aan alle zienswijzen wordt tegemoet gekomen.
Geen medewerking wordt verleend wanneer het huidige beleid en/of de actuele milieuregelgeving zich hiertegen verzetten.

Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het mogelijk maken van nieuwe sportscholen in het bestemmingsplangebied. Aan deze zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen. De zienswijzen zijn ingegeven vanuit het concurrentiebelang. De Wet ruimtelijke ordening heeft echter niet tot doel om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Het heeft alleen als doel om het gebruik van de grond goed te ordenen.
Sportscholen passen bij het gemengde, levendige, publieksaantrekkende en representatieve karakter dat wij in dit gebied voorstaan. Er zijn geen milieutechnische of verkeerstechnische belemmeringen om de functie in dit gebied toe te staan. Daarom laat het bestemmingsplan de functie toe. Of er daadwerkelijk sportscholen komen, wordt aan de markt overgelaten. Daarbij is het van belang te realiseren dat sportscholen verschillende doelgroepen kunnen faciliteren.

3.1. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt een handhavingstraject gestart.
Er zijn enkele illegale activiteiten die niet worden ingepast en waarvoor geen persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegepast. Deze activiteiten zijn genoemd in de bijlage bij dit raadsvoorstel.
Deze activiteiten moeten eindigen. Daarom wordt voor deze activiteiten na de vaststelling van het bestemmingsplan een handhavingstraject gestart. In dit traject wordt een termijn gesteld waarbinnen de functies weg moeten zijn.

3.2. Het bestemmingsplan wordt niet meteen onherroepelijk.
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pas wanneer op dit beroep is beslist, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Omdat niet aan alle zienswijzen tegemoet wordt gekomen, is er een reële kans dat beroep wordt ingediend.

Randvoorwaarden

Financiën
In het plangebied worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.
Kostenverhaal is daarom niet verplicht.

Vervolg
Zes weken na de vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. In deze zes weken kan beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en in het weekblad Oss Actueel. Indieners van zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Overleg

Het plan is besproken met de afdelingen Vastgoed (waaronder de medewerker van het Makelpunt), Bouwen Wonen en Milieu, Handhaving en Wijkzaken.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,	
drs. M.J.H. van Schaijk	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans	Coll:

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013
2. Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 26 juni 2013
3. Paragraaf handhaving en uitwerking
4. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013

Overzicht naw-gegevens (naam, adres, woonplaats), behorend bij de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013'

Reclamant nr.	Naam	Namens	Adres	Woonplaats
1	Mevrouw Pluk		Lindenstraat 3 5342 XN	Oss
2	Simonides BV t.a.v. dr. Noordman	Therese Schwartzestraat 16	2597 XJ	Den Haag
3.	Fitland Oss B.V. en T.A.M. Smits		Linkensweg 1 5341 CA	Oss
4.	Sadza & Partners Advocaten t.a.v. de heer Sadza	Basic Fit Nederland B.V.	Akerstraat 52 6411 HB	Heerlen
5.	Griph advocaten t.a.v de heer Oostlander	The Wave Sport en Health Club	De Lairessestraat 119 1075 HH	Amsterdam
6.	De heer M.H. van Haren		Schout van Haestrechtsingel 100 5237 SK	Den Bosch
7	ARAG SE Nederland t.a.v. mr. Kirpestein	De heer Verhoeven	Postbus 230, 3830 AE	Leusden
8.	Driessen Advocatuur t.a.v. mr. Driessen	De heer Van Ballegooij	Leuvert 13, 5437 AG	Beers
9.	Stichting Educatie Regenboog		Palestrinastraat 1a, 5344 AA	Oss
10.	Timmers Gems t.a.v. de heer H. Timmers		Osseweg 48 5351 AE	Berghem
11.	De heer F.A.C. de Brabander		Rossinistraat 18, 5344 AK	Oss
12.	F. van Gendt		Rossinistraat 18-A 5344 AK	Oss
13.	Driessen Advocatuur t.a.v. mr. Driessen	Bewoners/eigenaars Euterpelaan 17/17a en Rossinistraat	Leuvert 13 5437 AG	Beers

		18/18a		
14.	De heer en mevrouw van Hattum		Euterpelaan 17 5344 CA	Oss
15.	Mevrouw Ulehake		Orlandi di Lassostraat 14, 5344 AC	Oss
16.	J.W. van der Wal		Palestrinastraat 13, 5344 AA	Oss
17.	Boskamp Willems Advocaten	De heer G.J.M. Pouwels	Postbus 8727 5606 LS	Eindhoven
18.	Boskamp Willems Advocaten t.a.v. de heer van der Westen	M.A.M. Pouwels	Postbus 8727 5605 LS	Eindhoven
19.	De heer Cheizoo	VVE Globe	Hertogin Johannasingel 38a 5345 AJ	Oss
20.	Planomar Planologisch Adviesbureau t.a.v. mevrouw N. van de Goor	Van de Goor Beheer BV en H.M.W. van de Goor	Obrechtstraat 3G, 5344 AT	Oss
21.	Gebroeders van Boxmeer		Leerlooierspad 1 5492 AX	Sint Oedenrode
22.	Tauw bv t.a.v. de heer Lammers	Zwiers Vleeswaren BV	Postbus 133 7400 AC	Deventer

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'

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 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 9 mei tot en met 19 juni 2013 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 de Staatscourant van 8 mei 2013 en op www.oss.nl.
Van 9 mei tot en met 19 juni 2013 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 22 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 2 indieners gedaan.

De Wijkraad heeft een officieel advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en heeft ook kennis genomen van de ingekomen inspraakreacties en onze beantwoording hiervan. De wijkraad geeft aan met de stukken in te kunnen stemmen. Zij onderstreept verder het belang om handhavend op te treden tegen de strijdige situaties in het gebied.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit 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.
Wij hebben de zienswijzen niet op volgorde van binnenkomst gerangschikt maar per thema. De ingekomen zienswijzen zijn onder te verdelen in vier thema's:

A. Verruiming planologische mogelijkheid fitnesscentra;
B. Strijdig gebruik;
C. Inperking gebruiksmogelijkheden;
D. Overig

Strijdig gebruik
Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is gebleken dat er in dit gebied veel situaties voorkomen die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Afgewogen is of deze 'illegale' situaties kunnen worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Voor een groot deel lukt dit. Maar er zijn ook illegale situaties die niet kunnen worden gelegaliseerd. Voor deze illegale situaties wordt een handhavingstraject gestart zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.
Er heeft een zorgvuldige afstemming plaatsgevonden tussen het bestemmingsplan- en het handhavingstraject. Omdat er veel belangen mee gemoeid zijn, hechten wij er waarde aan het proces zo transparant mogelijk te laten verlopen. Daarom is, aan het begin van de zienswijzenprocedure, een waarschuwingsbrief vanuit de afdeling Handhaving gestuurd naar de adressen waar strijdige activiteiten plaatsvinden. In die brief is aangegeven dat strijdig gebruik is geconstateerd, dat in het kader van het bestemmingsplan wordt afgewogen hoe hiermee om wordt gegaan en dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan eventueel een handhavingstraject zal volgen. In de brief is ook expliciet vermeld dat zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingediend. Naar aanleiding van deze brief zijn twaalf zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen. Eventuele uitzonderingen vermelden wij bij onze reactie op de zienswijzen.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

A. VERRUIMING PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEID FITNESSCENTRA

Zienswijze 1, mondeling ingediend op 28 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante heeft een zelfstandige fysiotherapiepraktijk in een sportschool binnen het plangebied. Ook is in de sportschool een diëtist werkzaam. In een andere sportschool is ook een zelfstandige fysiotherapeut gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan laat deze functie echter niet toe.
2. Door in de hele zone van 'Gemengd-1' sportscholen (met bijbehorende dienstverlening zoals fysiotherapiepraktijken en diëtisten) toe te staan, concurreer je alles uit de markt.

Beoordeling zienswijze

1. De fysiotherapiepraktijk van reclamant is gevestigd in het pand Obrechtstraat 15. In dit pand is ook een sportschool gevestigd. De fysiotherapiepraktijk heeft cliënten van de sportschool, maar ook cliënten die geen relatie met de sportschool hebben. Medische voorzieningen zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om het huidige legale gebruik te beperken. Wel moet rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Daarom wordt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' gezondheidszorg binnen het deel 'De Koepel' alsnog rechtstreeks toegestaan. Maar alleen buiten de 200 meter-contour die er vanuit externe veiligheid ligt. Binnen de 200 meter-contour geldt dat alleen kan worden meegewerkt aan een verzoek als voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden zoals genoemd in artikel 3.4. De fysiotherapiepraktijk van reclamant ligt buiten de 200 meter contour en is dus met de aanduiding rechtstreeks toegestaan.
Aan een sportschool is vaak een diëtist of een fysiotherapeut verbonden. Daarom wordt ook de begripsbepaling van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' aangevuld in die zin dat ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut is toegestaan. Op die manier zijn deze functies, die vaak bij een sportschool horen, ook toegestaan. Het gaat dus altijd om niet zelfstandige en ondergeschikte gezondheidszorg die organisatorisch en bedrijfsmatig onderdeel uitmaakt van een sportschool.
Dit geldt overigens alleen voor de zone 'Gemengd-1', de zone waarbinnen een diversiteit aan functies is toegestaan. In het gebied 'Gemengd-2' dat met name bedoeld is voor (ook zwaardere) bedrijven, past deze aanvulling niet. In de wijzigingsvoorwaarden wordt dit daarom uitgesloten.
2. De bestemming 'Gemengd-1' is een globale bestemming. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan. Hier is bewust voor gekozen. Het gebied met deze bestemming vormt de schil van het bedrijventerrein. Door de ligging aan belangrijke ontsluitingswegen en de ligging grenzend aan woongebieden, is deze schil bij uitstek geschikt voor representatieve en publieksaantrekkende functies. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een ruime bestemming. Hierdoor kunnen inderdaad ook meerdere sportscholen worden gevestigd binnen deze schil. Of dit daadwerkelijk gebeurt, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders.
Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer consumenten niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. De afweging geldt dus altijd vanuit de consument, niet vanuit een concurrent. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet.
In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend

kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- Op de verbeelding wordt voor het zuidelijke gedeelte van 'De Koepel' gezondheidszorg toegestaan door middel van een aanduiding;
- De toelichting is aangepast door in hoofdstuk 4 op te nemen dat gezondheidszorg buiten de 200 meter bij recht is toegestaan. Ook het schema in hoofdstuk 7 van de toelichting is hierop aangepast.
- Binnen de regels van de bestemming Cultuur en Ontspanning wordt ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtist of fysiotherapeut toegestaan;
- Bij de wijzigingsbevoegdheid om de functie Cultuur en Ontspanning toe te staan binnen Gemengd-2, wordt gezondheidszorg uitgesloten.

Zienswijze 2, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het planologisch mogelijk maken van nieuwe fitnesscentra leidt tot onaanvaardbare concurrentie. Dit is schadelijk voor zowel de eigenaar als de huurder van het perceel Euterpelaan 3-A. Omdat het geldende bestemmingsplan sportscholen niet toe laat, mocht de eigenaar en huurder van het pand Euterpelaan 3-A erop vertrouwen dat er geen nieuwe sportscholen meer bij zouden komen.

Beoordeling zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Euterpelaan 3-A. In dit pand is een sportschool gevestigd. Het pand van de eigenaar ligt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan, maar op korte afstand van dit bestemmingsplangebied. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet.
In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen de keuze maken voor een andere planologische invulling van een gebied, die binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Voor het plangebied is gekozen voor een andere planologische invulling om redenen als genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Euterpelaan, en vooral de schil van het bedrijventerrein wordt veel meer gezien als een gebied waar representatieve en publieksaantrekkende functies kunnen worden gevestigd. Door de ligging in de stad, tegen woongebieden, is dit gebied minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Om deze reden is gekozen voor ruime en globale gemengde bestemmingen.
Het staat reclamant vrij om verzoek om planschadevergoeding in te dienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. Het bieden van nieuwe planologische mogelijkheden voor fitnesscentra is onwenselijk. Onderzocht moet worden wat het effect is van het toestaan van de nieuwe gebruiksfuncties. Dit kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau alsmede het niet door laten gaan van de plannen voor de Talentencampus;
2. De bestemming cultuur en ontspanning leidt tot een verkeersaantrekkende werking die ongewenst is voor de toch al zo drukke Euterpelaan.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant exploiteert een sportschool in het centrum van Oss en heeft plannen om een fitnesscentrum met daarbij behorende voorzieningen op het gebied van wellness te vestigen binnen de nog te realiseren Talentencampus.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
Met reclamant wordt al lange tijd gesproken over de vestiging van Fitland binnen de Talentencampus. Dit wordt dan niet alleen een sportschool, maar een fitnesscentrum met wellnessvoorzieningen. Deze ontwikkeling is een toevoeging op het huidige aanbod van sportscholen. Binnen de fitnesswereld zijn veel verschillende aanbieders. De verschillen hebben betrekking op de schaal, de prijs, de dienstverlening aan de leden, de doelgroep enzovoort. De markt bepaalt aan welke vorm van fitness behoefte bestaat. Deze tak van sport is ook erg onderhevig aan trends.
Op de locaties die vanuit ruimtelijke overwegingen geschikt zijn voor de functie 'Cultuur en ontspanning' wordt het aan de markt overgelaten of hier een sportschool wordt gevestigd. Overigens zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' meerdere functies toegestaan. Het is niet zo dat zich hier alleen sportscholen zouden kunnen vestigen.

2. Het is juist dat een fitnesscentrum een verkeersaantrekkende werking heeft. Dit geldt voor meerdere functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Vanuit een goede ruimtelijke ordening willen wij deze functies juist op plaatsen die goed ontsloten zijn. Het verkeer binnen het plangebied kan direct worden afgewikkeld op de Euterpelaan. Dit is een belangrijke hoofdontsluitingsweg die meer dan voldoende capaciteit heeft om het verkeer als gevolg van de toegestane functies binnen het plangebied op een goede manier af te wikkelen. Zoals ook uit het gemeentelijke Mobiliteitsplan blijkt, is de doorstroming op de Euterpelaan goed en er gebeuren niet veel ongevallen. De Euterpelaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur/type 2 met een bijbehorende capaciteit tussen 6000-15000 mvt/etmaal/werkdag (= 5400-13500 mvt/etmaal/weekdag). Uit tellingen van 2012 blijkt dat de intensiteit op de Euterpelaan 8587 mvt/etmaal/weekdag bedraagt. De Euterpelaan heeft dus nog meer dan voldoende capaciteit over om een functieverruiming op te vangen.
De functieverruiming is in de praktijk overigens zeer beperkt. Het bestemmingsplan 'De Koepel' kende reeds een ruime bestemming met verkeersaantrekkende functies. Ook voor het noordelijk deel wordt grotendeels aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen. In het binnengebied bevinden zich al de nodige publieksaantrekkende functies. Sommige van deze functies zijn er in strijd met het geldende bestemmingsplan gekomen, maar op de uitgevoerde tellingen hebben deze wel invloed. Alleen in een beperkt deel van een strook aan de zuidzijde met de huidige bestemming 'garagebedrijven' is sprake van een

duidelijke planologische verruiming. Het bestemmingsplan zal dus geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling.
Ook in de toekomst zijn geen problemen te verwachten. Vanuit het verkeersmodel Oss wordt voor het prognosejaar 2020 op de Euterpelaan een intensiteit verwacht van 6830/mvt/etmaal/weekdag verwacht. Door uitvoeringen van de maatregelen als genoemd in het Mobiliteitsplan en een daaruit voortkomende verwachte andere verkeersstroom, neemt de intensiteit op de Euterpelaan naar verwachting af. Vanuit de IC-kaarten (verhouding intensiteit/capaciteit) van het verkeersmodel Oss worden dus ook geen problemen verwacht met de doorstroming voor het prognosejaar 2020, noch in het uur van de ochtendspits noch in de avondspits.
De komst van een sportschool aan de Euterpelaan 21 betekent ten opzichte van de huidige situatie (showroom arbeidsextensief, bezoekersextensief) een minimale toename van 21 en een maximale toename van 81 mvt/etmaal/weekdag. Gelet op de capaciteit van de Euterpelaan, de tellingen en de prognoses kan de Euterpelaan een dergelijke toename nu en in de toekomst gemakkelijk afwikkelen.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4, schriftelijk ingediend, ontvangen op 17 juni 2013, eerste aanvulling ontvangen op 26 juni 2013, tweede aanvulling ontvangen op 16 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in namens Basic Fit. Binnen het plangebied is een sportschool van Basic Fit gevestigd. Reclamant verzet zich tegen het opnemen van de bestemming 'cultuur en ontspanning' in het bestemmingsplan, met name omdat hierdoor de vestiging van een sportschool op het perceel Euterpelaan 21 mogelijk is. Reclamant voert aan dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel en wel om de volgende redenen:

Behoefte en duurzame ontwrichting voorzieningenstructuur

1. Noch de maatschappelijke noch de planologische noodzaak voor een nieuw fitnesscentrum is onderzocht. Dit is onzorgvuldig, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bovendien niet in lijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. De komst van het grote fitnesscentrum leidt tot een duurzame ontwrichting en een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen in het betreffende plangebied en omgeving. Er zijn al genoeg sportscholen in Oss die ook nog ruimte hebben voor nieuwe leden.

Onvolledige onderzoeken

Ten onrechte is noch in de toelichting noch in de onderzoeken melding gemaakt c.q. rekening gehouden met de komst van een grote sportschool op het perceel Euterpelaan 21:

2. Het verhaal omtrent externe veiligheid is onvolledig. In de onderzoeken en de toelichting is geen rekening gehouden met de korte afstand van het fitnesscentrum tot het lpg-tankstation. Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze die is ingediend door Fitnessplaza waarin primair wordt aangegeven dat een sportschool als 'kwetsbaar object' moet worden aangemerkt en subsidiair wordt aangevoerd dat een sportschool zich op deze plek niet mag vestigen omdat nut en noodzaak niet aanwezig zijn en alternatieve locaties niet zijn afgewogen. De zienswijze van Fitnessplaza is samengevat weergegeven in deze nota onder nummer 5.
3. Ten onrechte is geen rekening gehouden met geluid terwijl een grote sportschool een geluidgevoelige bestemming is;
4. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit;
5. De komst van de sportschool aan de Euterpelaan 21 leidt tot een onaanvaardbare toename van de verkeersstroom. Ook is het parkeeronderzoek onvolledig. Er is geen rekening gehouden met een functie met zo'n grote parkeerdruk als een sportschool. Overigens staat het parkeeronderzoek nog vermeld als 'concept'. Er is uitgegaan van te weinig parkeerplaatsen en er zijn geen 48 parkeerplaatsen aanwezig zoals het parkeeronderzoek aan geeft;

Relatie tot omgevingsvergunning

6. In de omgevingsvergunning is ten onrechte geen 1500 m^2 maar bijna 1800 m^2 verleend;
7. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning ontbeert elke goede ruimtelijke onderbouwing waardoor niet goed gemotiveerd is dat het plan niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Beoordeling zienswijze

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.
Op grond van vaste jurisprudentie heeft de gemeenteraad een ruime beleidsvrijheid bij het leggen van bestemmingen.

In de toelichting wordt een visie gegeven op het gebied. Ook wordt ingegaan op het gemeentelijke sectorale beleid. Op grond van een analyse van het gebied en het gemeentelijke beleid heeft de gemeente bestemmingen gelegd.
Om leegstand langs de Euterpelaan te voorkomen, is gekozen voor een ruime gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is onder meer ruimte voor de functie 'cultuur en ontspanning'. In het (recente) verleden is meermaals een verzoek ingediend voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning zoals een sportschool of een dansschool. Deze functies kunnen niet in woonbuurten worden ingepast vanwege de benodigde ruimte en/of de verkeersaantrekkende werking. Het centrum is met name geschikt voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning die bijdragen aan de versterking van het centrum als uitgaansgebied en die een bovenlokaal of regionaal bereik hebben. Voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, die gebiedsgericht zijn en/of gericht op een beperkte doelgroep, is de schil van het bedrijventerrein Euterpelaan bij uitstek geschikt.
In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin (onder meer) het volgende is neergelegd:
1. Een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.
Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze vereisten.
Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan waarbij ook op de behoefte moet worden ingegaan. Bij stedelijke ontwikkelingen kan dan gedacht worden aan nieuwe grootschalige woningbouwlocaties, bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoorlocaties of detailhandellocaties die vaak voorzien in een bovenlokale of regionale behoefte. In dit geval gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar om een verruiming van de bestemming voor een bestaand bedrijventerrein waardoor de vestiging van ondermeer een sportschool mogelijk wordt gemaakt. Een sportschool voorziet in een lokale behoefte.

Behoefte en duurzame ontwrichting voorzieningenstructuur

1. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. Men spreekt van een 'duurzame ontwrichting' wanneer inwoners niet meer binnen een aanvaardbare afstand gebruik kunnen maken van een belangrijke voorziening. Voor een sportschool ligt de afweging wat aanvaardbaar is weer anders dan bijvoorbeeld voor een supermarkt die in primaire levensbehoeften voorziet. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. Op een afstand van 4 tot 5 km (de afstand die door reclamant wordt genoemd) is in de stad Oss naar verwachting altijd een sportschool aanwezig. Binnen de fitnesswereld zijn veel verschillende soorten aanbieders. De verschillen hebben betrekking op de schaal, de prijs, de dienstverlening aan de leden, de doelgroep enzovoort. De markt bepaalt aan welke vorm van fitness behoefte bestaat. Deze tak van sport is ook erg onderhevig aan trends. Op de locaties die vanuit ruimtelijke overwegingen geschikt zijn voor de functie 'Cultuur en ontspanning' wordt het aan de markt overgelaten of hier een sportschool wordt gevestigd. Overigens zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' meerdere functies toegestaan. Het is niet zo dat zich hier alleen sportscholen zouden kunnen vestigen.

Het gegeven dat de sportschool van reclamant nog leden kan aannemen betekent niet dat er geen ruimte is voor nieuwe sportscholen. Het feit dat binnen de gemeente al veel sportscholen zijn gevestigd, betekent eerder dat niet snel sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Strijd met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op rijksniveau is er geen beleid voor de vestiging van voorzieningen ten behoeve van een lokale behoefte, zoals een sportschool.
Het provinciale ruimtelijke beleid staat in de Verordening Ruimte en in de provinciale structuurvisie. Op provinciaal niveau wordt alleen gestuurd op bezoekersintensieve voorzieningen met een regionaal of bovenregionaal karakter. Een sportschool valt hier niet onder. Verder is het provinciaal beleid erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen gevestigd worden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de Verordening Ruimte. De regeling in het bestemmingsplan is niet in strijd met nationaal of provinciaal beleid. Ook is er geen strijd met het beleid voor voorzieningen zoals dit is opgenomen in de Structuurvisie Oss 2020. Voorzieningen op het gebied van sport en spel zijn verspreid over de gemeente aanwezig. Deze voorzieningen worden ook verspreid over de gemeente toegestaan op de daarvoor geschikte locaties binnen de diverse bestemmingsplannen.
Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie en andere overleginstanties. Uit de ingekomen vooroverlegreacties blijkt niet dat het bestemmingsplan in strijd is met nationaal of provinciaal beleid.

Onvolledige onderzoeken

In de toelichting is de ontwikkeling niet apart benoemd. Wanneer voor een nieuwe ontwikkeling specifiek een planologische procedure wordt gestart, is het gebruikelijk deze expliciet te noemen. In dit geval was de bestemmingsplanprocedure al gestart en paste de nieuwe ontwikkeling slechts hierin. In het voorontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid voor cultuur en ontspanning al opgenomen. Gedurende het bestemmingsplanproces kwam het verzoek binnen voor het vestigen van de sportschool. Dit verzoek is getoetst aan het in voorbereiding zijn de bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat het verzoek daarin paste. Op basis daarvan is, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, medewerking verleend aan het verzoek door het verlenen van een gebruiksvrijstelling. Anders dan reclamant stelt, is het bestemmingsplan dus niet aangepast op het verzoek. Het verzoek paste slechts in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. In dit geval behoeft de ontwikkeling onzes inziens niet expliciet benoemd te worden.
In tegenstelling tot hetgeen door reclamant wordt aangegeven is wel in alle uitgevoerde onderzoeken rekening gehouden met de verruiming van de bestemming met onder meer de functie 'Cultuur en ontspanning'. In de toelichting is in hoofdstuk 4 en in een duidelijk schema in hoofdstuk 7 de afweging beschreven.

2. Externe veiligheid
Het externe veiligheidsaspect is zorgvuldig onderzocht en beschreven in zowel het onderzoek van het bureau Oranjewoud als de toelichting van het bestemmingsplan. Wel degelijk is ingegaan op het lpg tankstation als risicobron.
Wij kunnen reclamant niet volgen in het standpunt dat een sportschool valt onder een kwetsbaar object in plaats van een beperkt kwetsbaar object. Noch het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna; Bevi) noch de Nota van Toelichting van de oorspronkelijke Bevi (Staatsblad 2004, nr 250) biedt voor dit standpunt aanknopingspunten.
Het Bevi noemt categorieën van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze opsommingen zijn niet limitatief.
Of iets als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt, is ondermeer afhankelijk van de volgende factoren:
1. Duur van het verblijf;
2. Kwetsbaarheid van een groep;
3. De grootte en de verblijftijd van een groep;
4. De aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden.
Wanneer een functie niet benoemd is in het Bevi, kan aan de hand van deze criteria worden gekeken of een functie vergelijkbaar is met een wel genoemde functie. Het Bevi biedt hier de ruimte voor.
Gelet op vorengenoemde factoren merken wij een sportschool aan als beperkt kwetsbaar. Dit sluit naar ons idee ook aan bij artikel 1 lid 1 sub a onder e waarin een sporthal expliciet is genoemd. Wij zien geen aanleiding een sportschool aan te merken als een kwetsbaar object.

Voor de afweging over de aanvaardbaarheid maakt het overigens niet uit of een sportschool als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wordt een sportschool niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation gesitueerd. Het bestemmingsplan laat dit ook niet toe. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn blijkens een opgenomen aanduiding alleen bedrijven toegestaan.
Daarom is in dit geval alleen het groepsrisico van belang. Binnen het invloedsgebied van een tankstation moet verantwoording worden afgelegd wanneer een nieuw ruimtelijk besluit genomen wordt. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen te worden beschouwd. Deze elementen zijn omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van Vrom van 2007. In Oss is het uitgewerkt in een gemeentelijke beleidsvisie. In het onderzoek dat in de bijlagen is gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan, is ingegaan op de verantwoording. De toename van het groepsrisico is berekend. En er is ingegaan op de afweging met betrekking tot de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie bepaalt dat alléén bij de vestiging van zeer kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een tankstation de noodzaak moet zijn aangetoond en alternatieven moeten zijn afgewogen. Bij kwetsbare én beperkt kwetsbare hoeft dit niet. Bij beperkt kwetsbare én bij kwetsbare objecten moet alleen worden ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Op deze aspecten is in het onderzoek in de bijlagen en in de toelichting voldoende ingegaan.

3. Geluid
Anders dan reclamant stelt is een fitnesscentrum geen geluidgevoelige bestemming. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt geluidbelasting geen belemmering voor het functioneren van een fitnesscentrum. De gebruikers van een fitnesscentrum, die doorgaans gedurende een korte periode aanwezig zijn in het pand, hoeven ook niet beschermd te worden tegen geluidbelasting. Geluidgevoelige bestemmingen worden niet rechtstreeks toegelaten binnen het bestemmingsplangebied.
Vanuit de sportschool bezien speelt het geluidsaspect ook geen rol. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' hanteert voor een sportschool een indicatieve afstand van 30 meter. Voor een gemengd gebied als het bedrijventerrein Euterpelaan kan deze afstand worden verminderd tot 10 meter. In de nabijheid van het perceel Euterpelaan 21 komen geen geluidgevoelige bestemmingen voor en deze kunnen er ook niet komen.

4. Luchtkwaliteit
In de toelichting is aangegeven dat de ruimere bestemming niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is met behulp van de NIBM tool een berekening uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Euterpelaan van 4000. Dit getal is gebaseerd op het extra aantal parkeerplaatsen dat (theoretisch) nodig is bij een worst case scenario. De toelichting wordt aangevuld met de resultaten van de NIBM tool. De tool wordt tevens opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Uit de berekende tool blijkt dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5. Verkeer en parkeren
Het is juist dat een fitnesscentrum een verkeersaantrekkende werking heeft. Dit geldt voor meerdere functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Vanuit een goede ruimtelijke ordening willen wij deze functies juist op plaatsen die goed ontsloten zijn. Het verkeer binnen het plangebied kan direct worden afgewikkeld op de Euterpelaan. Dit is een belangrijke hoofdontsluitingsweg die meer dan voldoende capaciteit heeft om het verkeer als gevolg van de toegestane functies binnen het plangebied op een goede manier af te wikkelen. Zoals ook uit het gemeentelijke Mobiliteitsplan blijkt, is de doorstroming op de Euterpelaan goed en er gebeuren niet veel ongevallen. De Euterpelaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur/type 2 met een bijbehorende capaciteit tussen 6000-15000 mvt/etmaal/werkdag (= 5400-13500 mvt/etmaal/weekdag). Uit tellingen van 2012 blijkt dat de intensiteit op de Euterpelaan 8587 mvt/etmaal/weekdag bedraagt. De Euterpelaan heeft dus nog meer dan voldoende capaciteit over om een functieverruiming op te vangen.
De functieverruiming is in de praktijk overigens zeer beperkt. Het bestemmingsplan 'De Koepel' kende reeds een ruime bestemming met verkeersaantrekkende functies. Ook voor het noordelijk deel wordt grotendeels aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen. In het binnengebied bevinden zich al de nodige publieksaantrekkende functies. Sommige van deze functies zijn er in strijd met het geldende bestemmingsplan gekomen, maar op

de uitgevoerde tellingen hebben deze wel invloed. Alleen in een beperkt deel van een strook aan de zuidzijde met de huidige bestemming 'garagebedrijven' is sprake van een duidelijke verruiming. Het bestemmingsplan zal dus geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling.
Ook in de toekomst zijn geen problemen te verwachten. Vanuit het verkeersmodel Oss wordt voor het prognosejaar 2020 op de Euterpelaan een intensiteit verwacht van 6830/mvt/etmaal/weekdag verwacht. Door uitvoeringen van de maatregelen als genoemd in het Mobiliteitsplan en een daaruit voortkomende verwachte andere verkeersstroom, neemt de intensiteit op de Euterpelaan naar verwachting af. Vanuit de IC-kaarten (verhouding intensiteit/capaciteit) van het verkeersmodel Oss worden dus ook geen problemen verwacht met de doorstroming voor het prognosejaar 2020, noch in het uur van de ochtendspits noch in de avondspits.
De komst van een sportschool aan de Euterpelaan 21 betekent ten opzichte van de huidige situatie (showroom arbeidsextensief, bezoekersextensief) een minimale toename van 21 en een maximale toename van 81 mvt/etmaal/weekdag. Gelet op de capaciteit van de Euterpelaan, de tellingen en de prognoses kan de Euterpelaan een dergelijke toename nu en in de toekomst gemakkelijk afwikkelen.

Het parkeeronderzoek dat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlagenboek) is definitief. De status 'concept' staat abusievelijk nog op het rapport. Dit wordt aangepast. Bij het parkeeronderzoek is uitgegaan van een worst case scenario. De vestiging van de sportschool past hier binnen. Parkeren moet als uitgangspunt plaats vinden op eigen terrein. Als dit niet mogelijk is wordt gekeken naar de mogelijkheden in het openbare gebied. Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt bepaald hoeveel en waar parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De norm waaraan moet worden voldaan is dezelfde norm als de norm die geldt voor de sportschool Basic Fit.
Het gedeelte van het pand Euterpelaan 21 waarbinnen een sportschool is toegestaan omvat circa 1500 m2. De parkeernorm voor een sportschool, vastgelegd in een gemeentelijke beleidsnota, gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW en in de praktijk getoetst middels een bezettingsgraadonderzoek, bedraagt 3 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o.
Dit betekent dat voor een sportschool van deze omvang circa 45 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein kan worden opgevangen. Voor 5 parkeerplaatsen moet ruimte worden gezocht in het openbaar gebied.
Deze ruimte is er. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan Oss-2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd (een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans). Hieruit blijkt dat in het openbaar gebied ruimte is en dat er ook in de toekomst, zelfs bij een 'worst case scenario' waarin alle panden worden ingevuld met een functie met de grootste parkeervraag, voldoende ruimte zal zijn.
Parkeren is dus geen beletsel om een sportschool in het pand Euterpelaan 21 toe te staan.

Relatie met omgevingsvergunning

6. Dit aspect maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het ziet op de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan biedt slechts de planologische mogelijkheid voor de vestiging van een sportschool maar niet de toegestane oppervlakte. Dit aspect wordt afgewogen in de procedure rondom de omgevingsvergunning;
7. Dit aspect maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het ziet op de omgevingsvergunning. Dit aspect wordt dan ook afgewogen in de procedure rondom de omgevingsvergunning.
Overigens wordt in de omgevingsvergunning verwezen naar het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een zeer uitgebreide onderbouwing gegeven over waarom de bestemming 'cultuur en ontspanning', waaronder ook sportscholen vallen, wenselijk en aanvaardbaar is. In die onderbouwing zijn alle relevante aspecten besproken en is deugdelijk afgewogen waarom de neergelegde bestemmingen in lijn zijn met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. In de eerdere punten is hierop al uitgebreid ingegaan. Hetgeen reclamant voor het overige naar voren brengt, doet hier niets aan af.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In de toelichting en in de bijlagen bij het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit aangevuld met een NIBM-berekening;
- De aanduiding 'concept' op het parkeeronderzoek in de bijlagen is weggehaald.

Zienswijze 5, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. Het bieden van nieuwe planologische mogelijkheden voor sportscholen is onwenselijk. Ten onrechte is niet onderzocht of het toestaan van nieuwe fitnesscentra niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;
2. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel;
a. Niet duidelijk is in de toelichting welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning voorbehouden zijn aan het centrumgebied en op het bedrijventerrein zouden moeten worden geweerd;
b. Uit de toelichting en de legenda blijkt niet onder welke voorwaarden de functie 'cultuur en ontspanning' in zone 2 voorstelbaar is;
3. Het verhaal met betrekking tot externe veiligheid is onjuist. Ten onrechte is een fitnesscentrum aangemerkt als 'beperkt kwetsbaar object'. Het is een kwetsbaar object. Daarmee is vestiging van een fitnesscentrum op het perceel Euterpelaan 21 niet mogelijk. Het nut en de noodzaak voor het vestigen van een fitnesscentrum kan namelijk niet worden aangetoond en tevens moeten alternatieve locaties worden afgewogen.

Beoordeling zienswijze

Deze zienswijze is ingediend namens de exploitant van de sportschool aan de Euterpelaan 3-A. Zie ook zienswijze 6, namens de eigenaar van het pand Euterpelaan 3-A.
1. Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, dat die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
2. Ad. 2.a.
In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning', artikel 1.31, is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een veel groter verzorgingsgebied en aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt daarom op dit onderdeel aangevuld.
Ad. 2.b.
In de toelichting en in de regels wordt aangegeven onder welke voorwaarden de functie 'Cultuur en Ontspanning' is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-2'. In hoofdstuk 7 van de toelichting staat in de matrix dat de functie 'Cultuur en ontspanning' is toegestaan na een wijzigingsprocedure en dat hieraan milieutechnische en stedenbouwkundige voorwaarden zijn verbonden. In de regels staan in artikel 4.4 onder c. de voorwaarden waaraan moet worden voldaan als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om (onder meer) de functie 'Cultuur en ontspanning' toe te staan. De functie moet voldoen aan milieutechnische voorwaarden. Het betreft hier alle milieuaspecten die relevant kunnen zijn, zoals externe veiligheid en geur. Verder moet de

functie passen in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en moet er voorzien worden in de parkeerbehoefte. Wat onder de 'ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving' moet worden verstaan, is af te leiden uit hoofdstuk 4 van de toelichting. Daarin is ook opgenomen dat per categorie 'cultuur en ontspanning' moet worden afgewogen of deze qua schaal en uitstraling in het binnengebied thuis hoort of beter in de schil past.
Ook is in hoofdstuk 4 van de toelichting verduidelijkt dat de nadruk in het binnengebied ligt op de bedrijvigheid. Ook bedrijven met wat hogere milieucategorie zijn hier mogelijk. Voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning mogen niet leiden tot extra beperkingen van de bedrijvigheid, waarbij hier het primaat ligt. Dit is een afweging die per functie moet worden gemaakt. Om dit te verduidelijken wordt in de regels als voorwaarde opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet mogen worden aangetast.
3. Wij kunnen reclamant niet volgen in het standpunt dat een sportschool valt onder een kwetsbaar object in plaats van een beperkt kwetsbaar object. Noch het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna; Bevi) noch de Nota van Toelichting van de oorspronkelijke Bevi (Staatsblad 2004, nr 250) biedt voor dit standpunt aanknopingspunten.
Het Bevi noemt categorieën van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze opsommingen zijn niet limitatief.
Of iets als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt, is ondermeer afhankelijk van de volgende factoren:
1. Duur van het verblijf;
2. Kwetsbaarheid van een groep;
3. De grootte en de verblijftijd van een groep;
4. De aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden.
Wanneer een functie niet benoemd is in het Bevi, kan aan de hand van deze criteria worden gekeken of een functie vergelijkbaar is met een wel genoemde functie. Het Bevi biedt hier de ruimte voor.
Gelet op vorengenoemde factoren merken wij een sportschool aan als beperkt kwetsbaar. Dit sluit naar ons idee ook aan bij artikel 1 lid 1 sub a onder e waarin een sporthal expliciet is genoemd. Wij zien geen aanleiding een sportschool aan te merken als een kwetsbaar object.

Voor de afweging over de aanvaardbaarheid maakt het overigens niet uit of een sportschool als kwetsbaar dan wel als beperkt kwetsbaar wordt aangemerkt. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wordt een sportschool niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation gesitueerd. Het bestemmingsplan laat dit ook niet toe. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn blijkens een opgenomen aanduiding alleen bedrijven toegestaan.
Daarom is in dit geval alleen het groepsrisico van belang. Binnen het invloedsgebied van een tankstation moet verantwoording worden afgelegd wanneer een nieuwe ruimtelijk besluit genomen wordt. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen te worden beschouwd. Deze elementen zijn omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van Vrom van 2007. In Oss is het uitgewerkt in een gemeentelijke beleidsvisie. In het onderzoek dat in de bijlagen is gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan, is ingegaan op de verantwoording. De toename van het groepsrisico is berekend. En er is ingegaan op de afweging met betrekking tot de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie bepaalt dat alléén bij de vestiging van zeer kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een tankstation de noodzaak moet zijn aangetoond en alternatieven moeten zijn afgewogen. Bij kwetsbare én beperkt kwetsbare hoeft dit niet. Bij beperkt kwetsbare én bij kwetsbare objecten moet alleen worden ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Op deze aspecten is in het onderzoek in de bijlagen en in de toelichting voldoende ingegaan.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitgebreider ingegaan op de afweging om functies op het gebied van cultuur en ontspanning toe te staan;

- In artikel 4.4 lid c wordt als voorwaarde toegevoegd dat door de wijziging naar cultuur en ontspanning de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet mogen worden aangetast.

Zienswijze 6, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door de exploitant van de sportschool aan de Euterpelaan 3-A. Deze sportschool ligt net buiten het plangebied.
1. Het is bezwaarlijk om nieuwe sportscholen in het gebied toe te staan. Dit tast de rechten aan van bestaande en potentiële sportschoolhouders en – eigenaren die erop mochten vertrouwen dat er geen nieuwe sportscholen meer bij mochten komen. De verruiming is niet in het algemene belang. Het gebied leent zich niet goed voor deze functie.
2. Er is te weinig parkeergelegenheid in het gebied om nieuwe sportscholen toe te kunnen staan.

Beoordeling zienswijze

1. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen de keuze maken voor een andere planologische invulling van een gebied, die binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.
Voor het plangebied is gekozen voor een andere planologische invulling om redenen als genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Euterpelaan, en vooral de schil van het bedrijventerrein wordt veel meer gezien als een gebied waar representatieve en publieksaantrekkende functies kunnen worden gevestigd. Door de ligging in de stad, tegen woongebieden, is dit gebied minder geschikt als traditioneel bedrijventerrein. Om deze reden is gekozen voor ruime en globale gemengde bestemmingen.
Het is juist dat binnen het voorliggende bestemmingsplan meerdere sportscholen kunnen worden gevestigd. Hoeveel sportscholen hier worden gevestigd, wordt door de markt bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel het gebruik van de ruimte goed te ordenen en niet om concurrentieverhoudingen van belanghebbenden te reguleren. Indien de bestemming kan leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon ligt dit anders. Die situatie doet zich niet voor. In aanmerking genomen dat Oss meer dan 80.000 inwoners kent, kan er pas sprake zijn van duurzame ontwrichting als het bestaande voorzieningenniveau op grote schaal verdwijnt. Gezien het ruime aanbod aan sportvoorzieningen binnen de gemeente, waaronder een groot aantal sportscholen, zijn wij van oordeel dat, ook zonder dat distributief planologisch onderzoek is uitgevoerd, die situatie zich hier niet voordoet of kan voordoen. Door reclamant zijn geen feiten en argumenten aangevoerd waaraan enig vermoeden ontleend kan worden dat de mogelijke vestiging binnen het plangebied zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.

2. Het gedeelte van het pand Euterpelaan 21 waarbinnen een sportschool is toegestaan omvat circa 1500 m^2. De parkeernorm voor een sportschool, vastgelegd in een gemeentelijke beleidsnota, gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW en in de praktijk getoetst middels een bezettingsgraadonderzoek, bedraagt 3 parkeerplaatsen per 100 m^2 b.v.o.
Dit betekent dat voor een sportschool van deze omvang circa 45 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein zijn 40 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein kan worden opgevangen. Voor 5 parkeerplaatsen moet ruimte worden gezocht in het openbaar gebied.
Deze ruimte is er. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan Oss-2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd (een parkeerdrukmeting en een parkeerbalans). Hieruit blijkt dat in het openbaar gebied ruimte is en dat er ook in de toekomst, zelfs bij een 'worst case scenario' waarin alle panden worden ingevuld met een functie met de grootste parkeervraag, voldoende ruimte zal zijn.
Parkeren is dus geen beletsel om een sportschool in het pand Euterpelaan 21 toe te staan.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

B. Strijdig gebruik

Zienswijze 7, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 mei 2013

Samenvatting zienswijze

Inspreker verzoekt het gebruik als burgerwoning alsmede de huisvesting van jongeren in het pand Orlando di Lassostraat 11 mogelijk te maken. Het pand is in het bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Daartoe voert hij het volgende aan:
1. Het perceel Orlando di Lassostraat 11 is in het verleden door de eigenaar, met toestemming van de gemeente gesplitst in een bedrijventerrein dat later verkocht is aan Dalco en een tweetal bedrijfswoningen. Door deze splitsing is het gebruik als bedrijfswoning nagenoeg onmogelijk geworden. Er is immers geen grond meer aanwezig waarop een bedrijf kan worden gerealiseerd;
2. De plek is ideaal voor de opvang van deze specifieke groep jongeren. Het is niet gelegen in een woonbuurt. De locatie Orlando di Lassostraat 11 is 'prikkelarm'. En van overlast naar omringende woningen is geen sprake;
3. Er is sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Aan de Berghemseweg is wel een woning opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. En aan de overkant van de Orlando di Lassostraat en aan de Palestrinastraat 11 wordt het gebruik als burgerwoning toegestaan;
4. Er heerst wel degelijk een goed woon- en leefklimaat op de plek;
5. Er is al vele jaren niet gehandhaafd. Daarom mocht reclamant erop vertrouwen dat de bewoning van het pand legaal was.
6. De gemeentelijke afdeling Maatschappelijke Ondersteuning verkondigt een andere visie dan in het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Binnen de gemeente moet één lijn worden gevolgd.

Beoordeling zienswijze

1. Zoals reclamant zelf al aangeeft, is het perceel gesplitst in een bedrijventerrein en twee bedrijfswoningen. Reclamant gebruikte het pand ook als bedrijfswoning toen hij het in 1998 kocht. Het perceel heeft een oppervlak van 567 m^2. Op het perceel zijn bijgebouwen aanwezig die voor bedrijfsactiviteiten kunnen worden gebruikt. En ook uitbreiding is nog mogelijk;
2. In het pand wordt nu onder begeleiding gewoond door jongeren. Het pand wordt nu dus gebruikt als maatschappelijke functie c.q. als burgerwoning. Dit gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' laat namelijk alleen een 'bedrijfswoning' toe. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' is deze bestemming overgenomen.
Bij een bedrijfswoning moet er een relatie zijn met het bedrijf. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor het beheer en toezicht van het bedrijf. Wat betreft de bedrijvigheid gaat het om de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven. Maatschappelijke voorzieningen vallen hier niet onder. Omdat in dit binnengebied het primaat ligt bij de bedrijvigheid en deze niet belemmerd mogen worden door andere gevoelige functies, is het ook niet wenselijk deze in het binnengebied toe te staan.
Het onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning is van belang omdat voor bedrijfswoningen andere normen gelden. Op een bedrijventerrein worden daarom wel bedrijfswoningen maar geen burgerwoningen toegestaan. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Op een bedrijventerrein kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. Ook het provinciale en gemeentelijke beleid weren burgerwoningen op bedrijventerreinen. Gelet op het voorgaande is het perceel aan de Orlando di Lassostraat 11 geen goede plek voor de functie.
Wij vragen ons overigens af of deze omgeving wel zo prikkelarm is. Het binnengebied van het bedrijventerrein ligt redelijk besloten. In deze beslotenheid vinden ook illegale activiteiten plaats die bijvoorbeeld de openbare orde verstoren en prikkels kunnen veroorzaken.
De vraag om een andere goede locatie te vinden voor deze specifieke groep jongeren te vinden, is opgepakt door het gemeentelijke Makelpunt. Een eventuele andere huisvesting

moet plaatsvinden in nauw overleg met de afdelingen Maatschappelijke Ondersteuning en Stedelijke Ontwikkeling.
3. Voor alle soortgelijke gevallen geldt hetzelfde uitgangspunt. De woning aan de Berghemseweg ligt niet op een bedrijventerrein dus de afwegingen zoals in het voorgaande besproken, gelden hier niet. Alle woningen in het binnengebied zijn bestemd als 'bedrijfswoning'. Zo ook alle woningen aan de Orlando di Lassostraat. Het gebruik als burgerwoning van het pand Palestrinastraat 11 is evenmin planologisch ingepast. Voor deze woning is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing omdat afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Planologisch is overal dezelfde lijn gevolgd.
4. Het gaat niet alleen om wat nu ervaren wordt, maar ook om wat planologisch mogelijk is. Het bestemmingsplan laat op het binnenterrein bedrijven tot milieucategorie 3.1 en bestaande bedrijven tot milieucategorie 3.2 toe. Deze bedrijven kunnen wel degelijk effecten hebben op de omgeving. De VNG-brochure staat niet voor niets een afstand van 50 respectievelijk 100 meter voor ten opzichte van gevoelige objecten.
5. Het handhavingstraject is een ander traject dan een bestemmingsplantraject. In het bestemmingsplantraject wordt de gewenste planologische situatie vastgelegd. In het handhavingstraject worden vervolgens de handhavingsaspecten afgewogen. Het feit dat vele jaren niet gehandhaafd is, wil overigens niet zeggen dat handhavend optreden niet mogelijk is. Bij het opstellen van een bestemmingsplan hoeft geen doorslaggevende betekenis te worden toegekend aan het feit dat de woning al jaren niet meer als bedrijfswoning wordt bewoond. Op basis van een goede ruimtelijke ordening kan worden besloten geen woonbestemming aan het pand toe te kennen. In dit geval is het vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst om vast te houden aan de bestemming 'bedrijfswoning'. Het mogelijk maken van een burgerwoning op deze locatie leidt tot beperkingen voor de op het bedrijfsterrein gevestigde of te vestigen bedrijven en tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaats van de burgerwoning.
6. Reclamant geeft niet aan waarin de visies dan verschillen dus het is moeilijk om een goed antwoord te geven op deze zienswijze. Wel moet in acht worden genomen dat het hier gaat om twee verschillende invalshoeken. Vanuit Maatschappelijke Ondersteuning wordt gekeken hoe een voorziening functioneert. Vanuit ruimtelijke ordening wordt gekeken welke functie op welke plek past. Overigens is door beide afdelingen meerdere malen duidelijk gecommuniceerd dat, los van de vraag of de zorg goed geregeld is, de functie op deze plek planologisch niet past. En dat naar een alternatieve locatie moet worden gezocht.

Het gebruik als burgerwoning wordt dus niet positief bestemd in het bestemmingsplan. Vervolgens moet dan worden afgewogen of persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast.

In paragraaf 6.3. van de toelichting van het bestemmingsplan staat uitgebreid beschreven onder welke omstandigheden en voorwaarden wij persoonsgebonden overgangsrecht toepassen. Persoonsgebonden overgangsrecht is van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al meer dan tien jaar duurt en/of;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is en/of;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

Voor het perceel Orlando di Lassostraat 11/11A geldt dat het gebruik van oorsprong niet strijdig is omdat oorspronkelijk een bedrijf op het perceel is gestart. Daarom wordt persoonsgebonden overgangsrecht toegepast. In artikel 14.3, met verwijzing naar bijlage 3, van de regels is dit vastgelegd.
Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt alléén voor de eigenaar van de woning. In de woning wonen nog twee gebruikers die niet verwant zijn aan de eigenaar. Voor deze niet-verwante gebruikers geldt het persoonsgebonden overgangsrecht niet. Dit sluit ook aan bij de regeling die ook voor bedrijfswoningen geldt, inhoudende dat bedrijfswoningen alleen door een eigenaar en diens huishouden mag worden gebruikt. Voor dit gebruik wordt het handhavingstraject gestart.
Het persoonsgebonden overgangsrecht sluit niet uit dat de bedrijfsgebouwen door iemand anders dan de eigenaar mogen worden gebruikt. Wel moet het dan gaan om een activiteit in de bedrijfsgebouwen die past in het bestemmingsplan. Voor het binnengebied betekent dit dat het moet gaan om bedrijvigheid of perifere detailhandel. Voor cultuur en ontspanning kan een nadere afweging worden gemaakt.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor persoonsgebonden overgangsrecht. Daaruit volgt dat persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 11.

Zienswijze 8, mondeling ingediend op 3 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om op het perceel:
1. een ruime (burger)woonbestemming waarbinnen ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan te leggen;
2. een ruime bedrijfsbestemming (die ook de aankoop van het perceel door Dalco t.b.v. het bouwen van een vrieshuis toe staat) te leggen.
Bedrijfsactiviteiten zijn op het perceel nooit gestart omdat de gemeente bij de aankoop heeft aangegeven dat dit niet mocht.

Beoordeling zienswijze

1. Het perceel Orlando di Lassostraat 9 is in 2002 door de huidige eigenaar gekocht. In 2002 is een bouwvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsruimte voor een verhoogde bus, een aanhanger en steigermateriaal ten behoeve van een bedrijf in systeemplafonds. Deze bouwvergunning is op 13 maart 2003 verleend. Omdat het bebouwingspercentage werd overschreden, is daarbij gebruik gemaakt van artikel 19 lid 3 Wet ruimtelijke ordening.
Met de afgifte van de bouwvergunning heeft de gemeente toestemming gegeven voor het starten van een bedrijf. Ook wanneer alleen opslag ten behoeve van een bedrijf plaatsvindt en de bedrijfsactiviteiten op locatie worden uitgevoerd, wordt gesproken van een bedrijf. In de negende partiële herziening van het bestemmingsplan Ruwaard-1 van 23 december 2003 is dit nog eens verduidelijkt door in de begripsbepalingen opslag expliciet te noemen.
In maart 2004 is nog een controle door de gemeente uitgevoerd en geconcludeerd dat de bedrijfsruimte in overeenstemming met de verleende vergunning is gebouwd.
Zoals reclamant zelf aan geeft, is een officieel bedrijf echter nooit gestart. Er is ook nooit een bedrijf bij de Kamer van Koophandel ingeschreven.
De redenering van reclamant dat dit komt omdat de gemeente heeft gezegd dat geen bedrijf ter plekke mocht worden uitgeoefend, kunnen wij niet volgen omdat wel een vergunning voor een bedrijfsgebouw is afgegeven en uit geen enkel dossier blijkt van stukken die de redenering van reclamant staven. Aan de gemachtigde van reclamant is herhaaldelijk verzocht bewijsstukken aan te leveren maar dat heeft niets opgeleverd.

In plaats van dat er een bedrijf zit, wordt het pand nu bewoond door acht personen. Het gaat om drie verschillende gezinnen. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. In dit bestemmingsplan is duidelijk opgenomen dat op dit perceel alleen een bedrijfswoning is toegestaan. Ook in alle correspondentie van de gemeente in het kader van de bouwvergunningsprocedure wordt consequent gesproken over een bedrijfswoning. Het strijdige gebruik kan niet worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Burgerwoningen zijn op een bedrijventerrein niet toegestaan. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Op een bedrijventerrein kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. Niet voor niets hanteert de VNG milieuzoneringslijst afstanden bij categorie 3.1 en 3.2 bedrijven in een gemengd gebied van 30 respectievelijk 50 meter. Ook het provinciale en gemeentelijke beleid weren burgerwoningen op bedrijventerreinen. Planologisch zijn dus alleen bedrijfswoningen toegestaan. Het moet dus gaan om een woning die nodig is omdat toezicht en beheer op het bedrijf moet worden uitgeoefend. Een bedrijfswoning moet bewoond worden door een persoon die een functionele verbinding heeft met het bedrijf (en eventueel zijn gezin). Het is niet toegestaan in een bedrijfswoning niet-verwante personen te laten wonen. In een burgerwoning is het toegestane aantal niet-verwante personen overigens ook beperkt tot vier.
Er is dus geen aanleiding het gebruik als burgerwoning positief te bestemmen. De aanduiding 'bedrijfswoning' blijft gehandhaafd.

In paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven onder welke omstandigheden en voorwaarden wij persoonsgebonden overgangsrecht toepassen.
Persoonsgebonden overgangsrecht is van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al meer dan tien jaar duurt en/of;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is en/of;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

De eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 9 heeft zelf aangegeven dat op het perceel nooit een bedrijf is gestart, dus er is geen sprake van een van oorsprong niet-strijdig gebruik. Wel duurt het strijdig gebruik al langer dan 10 jaar. Op grond van het eerste criterium wordt daarom persoonsgebonden overgangsrecht toegepast voor de eigenaar en de inwonende persoon die aan hem verwant is. In artikel 14 lid 3 met verwijzing naar bijlage 3 van de regels is dit opgenomen.
In de woning wonen nog zes niet-verwante gebruikers. Voor deze niet-verwante gebruikers geldt het overgangsrecht niet. Dit past ook in de regel die ook voor bedrijfswoningen geldt. Deze houdt in dat bedrijfswoningen alleen voor een eigenaar en diens huishouden mag worden gebruikt.
Voor het gebruik door de niet-verwante gebruikers wordt een handhavingstraject gestart.

2. Op dit binnenstedelijke bedrijventerrein dat omringd wordt door woonbuurten, is lichte, kleinschalige bedrijvigheid passend. Het bestaande bedrijf Dalco past niet in dit uitgangspunt. Het is te groot en te zwaar voor deze omgeving. Om die reden is aan het bestaande bedrijf geen uitbreidingsruimte geboden. Een verdere uitbreiding kan tot onaanvaardbare milieueffecten leiden voor de gevoelige bebouwing in en net buiten het plangebied. Voor het bestaande bedrijf is een milieucategorie 3.2. opgenomen. Deze aanduiding 'milieucategorie 3.2' sluit aan bij de bestaande en vergunde situatie. En, omdat het perceel voor bijna 75% is bebouwd, ook bij het bebouwingspercentage dat is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat niet toe dat het perceel van reclamant wordt gebruikt door het bedrijf Dalco. Op het perceel van reclamant is namelijk maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Zwaardere bedrijvigheid mag zich hier niet vestigen. Als het bedrijf Dalco hier uitbreidt, maakt deze uitbreiding deel uit van de oorspronkelijke inrichting en valt deze dus automatisch onder milieucategorie 3.2. Gelet op het vorenstaande is het strak bestemmen van het bedrijf Dalco een bewuste keuze. Er is geen aanleiding hier verandering in aan te brengen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor persoonsgebonden overgangsrecht. Daaruit volgt dat persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 9.

Zienswijze 9, schriftelijk ingediend, ontvangen op 5 juni 2013

Op het perceel Palestrinastraat 1A is de Stichting Educatie Regenboog gevestigd. Deze stichting ontplooit activiteiten voor het bevorderen van onderwijs, educatie, emancipatie, participatie en integratie van allochtone jongeren en vrouwen in Oss en omgeving. Gevraagd wordt deze activiteiten positief te bestemmen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'. De activiteiten vinden al zeven jaar op de locatie plaats. In de directe nabijheid worden vergelijkbare activiteiten uitgevoerd (jongerencentrum 't Honk, peuterspeelzaal, sportschool). Alles gebeurt in goede harmonie met de omgeving.

Beoordeling zienswijze

De Stichting Educatie Regenboog is volgens inschrijving bij de Kamer van Koophandel sinds 2007 gevestigd in het pand Palestrinastraat 1a.
Naar eigen zeggen organiseert de stichting activiteiten (sociaal, cultureel en spiritueel) voor met name jongeren en vrouwen in Oss en omgeving. Ook wordt onderwijs gegeven. Bij de Kamer van Koophandel is opgenomen dat het gaat om 'Middelbaar beroepsonderwijs en educatie (gecombineerd)'. Ook op verschillende websites (nationale onderwijsgids.nl, industrieland.nl., noordbrabant.regiobiz.nl) is de stichting aangegeven als 'onderwijs'.
Vast staat dat de functie niet past in het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Volgens dit bestemmingsplan zijn alleen bedrijven toegestaan. Deze maatschappelijke functie is hiermee in strijd.
Voor alle strijdige functies in het plangebied is gekeken of deze in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden ingepast. Daarbij is een uitgebreide afweging gemaakt waarin alle relevante aspecten zijn betrokken. Daarbij is van belang of de activiteit vóór 2003 is gestart, of de gemeente actief medewerking heeft verleend en of het ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch in te passen is. Het afwegingskader staat beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting.
Voor de Stichting Educatie Regenboog geldt dat deze niet in te passen is in het nieuwe bestemmingsplan. Inpassing stuit op ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren. Het pand ligt in het gebied dat in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' de bestemming 'Gemengd-2' heeft gekregen. Op het perceel van de Stichting Educatie Regenboog zijn alleen bedrijven toegestaan. Deze bestemming sluit aan bij de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. De bestemming uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen omdat ook volgens het nieuwe bestemmingsplan bestaande en nieuwe bedrijvigheid in dit binnengebied de ruimte moet krijgen. Bedrijven mogen niet onnodig beperkt worden door de aanwezigheid van gevoelige functies.
De functies aan de overzijde van de Palestrinastraat waar reclamant naar verwijst, liggen in een andere bestemming: 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies toegestaan, ook bepaalde maatschappelijke functies. Deze ruime bestemming sluit aan bij het bestemmingsplan 'De Koepel' dat nu voor het oostelijk deel van het terrein geldt. Dit bestemmingsplan 'De Koepel' kent voor dit oostelijk deel ook een ruime bestemming waarbinnen maatschappelijke functies zondermeer waren toegestaan. De maatschappelijke functies die aan de overzijde van de Palestrinastraat zitten, zitten er dus in lijn met het geldende bestemmingsplan.
Behalve ruimtelijke bezwaren zijn er ook milieuhygiënische bezwaren waardoor inpassing niet mogelijk is. Voor deze functie zijn drie milieuaspecten van belang.
Als eerste speelt hier het geluidsaspect. Theorieonderwijs is geluidsgevoelig. Omdat de geluidsbelasting vanuit het spoor op deze plek hoog is, kan deze functie niet zondermeer worden ingepast.
Ten tweede speelt hier het aspect van externe veiligheid. Het perceel ligt in de nabijheid van het spoor dat een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is. In de gemeentelijke beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is opgenomen dat binnen 200 meter van het spoor geen nieuwe zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten' mogen worden gevestigd. Er wordt gesproken van een 'zeer kwetsbaar object' wanneer de zelfredzaamheid van een grotere groep laag is. Met name wanneer onderwijs wordt gegeven aan jonge kinderen, kan hiervan sprake zijn. Van het uitgangspunt geen nieuwe zeer kwetsbare objecten toe te staan, kan worden afgeweken wanneer er nut en noodzaak is om de voorziening op die plek te realiseren en alternatieven zijn afgewogen. Er is geen nut en noodzaak om deze functie binnen 200 meter toe te staan. Er zijn alternatieven voor deze functie voorhanden. Locaties die ook veel beter zijn voor de gewenste activiteiten dan een bedrijventerrein.
Tot slot verzet ook het geuraspect zich tegen een inpassing van deze functie. Juist in deze zone is de geurbelasting vanuit de bestaande bedrijven het hoogst. Deze overschrijdt de geurcontour van 1,75 OU_E/m^3. In het bestemmingsplan is de lijn gevolgd dat

maatschappelijke functies voor kwetsbare groepen niet aan een geurbelasting hoger dan 1,50 OU_E/m^3 mogen worden blootgesteld. Deze norm dient niet alleen ter bescherming van de kwetsbare groepen maar is er ook voor bedoeld om de bestaande bedrijvigheid niet onnodig te beperken in hun bedrijfsactiviteiten.
Concluderend is inpassing van de functie niet mogelijk. Er moet naar een alternatieve locatie worden gezocht. Binnen de gemeente zijn gebouwen met een maatschappelijke functies voorhanden. Het gemeentelijke makelpunt kan ondersteuning bieden.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 10, schriftelijk ingediend, ontvangen op 4 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het is een groot verlies voor de Palestrinastraat als de Stichting De Regenboog moet verdwijnen.

Beoordeling zienswijze

Wij verwijzen ten aanzien van dit punt naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 9 hebben overwogen.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 11, schriftelijk ingediend, ontvangen op 5 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt de woning Rossinistraat 18 te bestemmen als burgerwoning. Dit is in lijn met het toen geldende bestemmingsplan en de bouwvergunning die destijds is afgegeven. De woonkwaliteit is ter plekke goed.

Beoordeling zienswijze

De panden Euterpelaan 17 en 17a en Rossinistraat 18 en 18a vallen volgens het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard 1' onder de bestemming 'garagebedrijven'. In deze bestemming is niet duidelijk vastgelegd dat uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 12 lid A onder 1 is weliswaar opgenomen dat het moet gaan om 'bedrijfsgebouwen met daarbij behorende gebouwen'. Maar in artikel 12 lid A onder 2 staat vervolgens dat ten hoogste twee woningen per bedrijf zijn toegestaan en een noodzakelijke relatie tussen een woning en een bedrijf is in deze bestemming 'garagebedrijven' niet goed vastgelegd.
Dit overigens in tegenstelling tot de bestemming 'Bedrijven' waarbinnen de overige woningen in het binnengebied van het terrein vallen. In deze bestemming is wel duidelijk neergelegd dat het moet gaan om een dienstwoning.
De bestemming 'garagebedrijven' regelt dus niet duidelijk dat het moet gaan om een bedrijfswoning. Ook in de afgegeven vergunning is dit daarom niet opgenomen. Het is daarom begrijpelijk dat reclamanten ervan uit gingen dat de panden als burgerwoningen mochten worden gebruikt.
Dit is voor ons aanleiding om het gebruik als burgerwoning voor de panden planologisch toe te staan.
De aanduidingen 'bedrijfswoning' die voor de bestaande panden Rossinistraat 18 en 18a en Euterpelaan 17 en 17a zijn opgenomen, worden veranderd in de aanduidingen 'wonen'. Naast de aanduiding op de verbeelding wordt ook paragraaf 6.3 aangepast. De lijn die nu met betrekking tot de bestemming 'garagebedrijven' wordt gevolgd, wordt verwerkt in de paragraaf over 'Wonen'.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. De aanduidingen 'bedrijfswoning' voor de panden Euterpelaan 17 en 17a en Rossinistraat 18 en 18a worden zowel op de regels als in de verbeelding veranderd in de aanduidingen 'wonen';
2. In paragraaf 6.3 is in de paragraaf 'Wonen' de lijn met betrekking tot de bestemming 'Garagebedrijven' verwoord.

Zienswijze 12, schriftelijk ingediend, ontvangen op 14 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het is nooit duidelijk geweest dat de woning Rossinistraat 18-A niet als burgerwoning mocht worden gebruikt. De woning is als burgerwoning verkocht en ook al jaren als zodanig in gebruik.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 13, schriftelijk ingediend, ontvangen op 17 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De panden Euterpelaan 17, 17a en Rossinistraat 18 en 18a zijn in gebruik en ook vergund als burgerwoning en moeten dus ook als zodanig worden bestemd.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar de beoordeling van zienswijze nummer 11.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 14, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Het pand Euterpelaan 17 wordt al sinds 2007 als burgerwoning gebruikt. Er is vanuit gegaan dat dit gebruik als burgerwoning mocht.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verwijzen naar hetgeen wij bij zienswijze nummer 11 hebben overwogen.

Zienswijze 15, mondeling ingediend op 7 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Sinds het overlijden van de echtgenoot van reclamante die mede-eigenaar van het bedrijf op het perceel Orlando di Lassostraat 14 was, bewoont reclamante de woning op het perceel Orlando di Lassostraat 14 als burgerwoning. De bewoonster heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'bedrijfswoning'. Maar zij vraagt wel toestemming om de woning als burgerwoning te mogen blijven gebruiken tot het perceel verkocht is. Het perceel staat inmiddels sinds januari 2013 te koop.

Beoordeling zienswijze

Reclamante woont nu circa 20 jaar op het adres Orlando di Lassostraat 14. De echtgenoot en zwager van reclamante zijn destijds op het perceel een bedrijf in bloemen, fruit en groente gestart.
Na het overlijden van haar echtgenoot in 2004, heeft reclamante het gehele bedrijf overgekocht van haar zwager. Het bedrijfsgebouw is vervolgens verhuurd aan haar zwager. Hij runt nu het bedrijf. Reclamante heeft geen bemoeienis meer met het bedrijf. Zij bewoont wel de woning.
Omdat reclamante geen functionele binding heeft met het bedrijf, wordt de woning nu niet als bedrijfswoning maar als burgerwoning gebruikt. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' waarin is opgenomen dat het om een bedrijfswoning moet gaan. Ook volgens het bestemmingsplan Euterpelaan is alleen een bedrijfswoning toegestaan. Burgerwoningen zijn op een bedrijventerrein niet aanvaardbaar. Burgerwoningen kunnen beperkingen opleveren voor bedrijvigheid terwijl juist bedrijvigheid op een bedrijventerrein de ruimte moet krijgen. Anderzijds behoren burgerwoningen ook beschermd te worden tegen onaanvaardbare hinder. Er is daarom bewust voor gekozen om alleen bedrijfswoningen toe te staan.
Reclamante heeft aangeven dat zij op zich ook geen problemen heeft met de bestemming bedrijfswoning. Maar zij vraagt wel toestemming om het gebruik als burgerwoning toe te staan, in ieder geval tot de woning en het bedrijf, die nu te koop staan, verkocht zijn.
In dit geval biedt het persoonsgebonden overgangsrecht een oplossing. Persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast wanneer een positieve bestemming niet mogelijk en handhaving niet wenselijk is.
In paragraaf 6.3 van de plantoelichting is uitgebreid beschreven in welke situaties wij persoonsgebonden overgangsrecht aanvaardbaar vinden.
In dit geval, waarin de situatie wel legaal is gestart maar de strijdigheid door latere omstandigheden is ontstaan, is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. In artikel 14 lid 3 – met verwijzing naar bijlage 3 van de regels – is dit vastgelegd.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14 lid 3 en bijlage 3 van de regels is vastgelegd dat persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor de eigenaar van het perceel Orlando di Lassostraat 14/14A.

Zienswijze 16, schriftelijk ingediend, ontvangen op 30 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. De woning aan de Palestrinastraat 13 wordt gebruikt als bedrijfswoning en niet als burgerwoning. Het is een bedrijfswoning van het tegenovergelegen kinderdagverblijf De Ark;
2. De bedrijfsruimtes van nummer 13 worden gebruikt als kantoorruimte voor het kinderdagverblijf. Een eerder verzoek aan de gemeente om het pand als kinderdagverblijf te mogen gebruiken, is afgewezen.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant geeft in zijn zienswijze naar aanleiding van de brief die hij van de gemeentelijke afdeling handhaving heeft gekregen aan dat de woning Palestrinastraat 13 wel degelijk als bedrijfswoning wordt gebruikt en niet als burgerwoning. Het betreft namelijk een bedrijfswoning bij het kinderdagverblijf De Ark dat aan de overzijde van de Palestrinastraat ligt. De eigenaar van de woning Palestrinastraat 13 is tevens de eigenaar van het kinderdagverblijf 'De Ark'. Reclamant heeft deze reactie ingediend naar aanleiding van een brief van de gemeentelijke afdeling Handhaving waarin was opgenomen dat er strijdig gebruik als burgerwoning van het pand Palestrinastraat 13 is geconstateerd.
Het pand Palestrinastraat 13 heeft in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd dat de bedrijfswoning op hetzelfde perceel als het bedrijfsgebouw moet staan. Het bestemmingsplan sluit dus niet uit dat een bedrijfswoning op een tegenover gelegen perceel ligt. Wanneer de woning, zoals reclamant aangeeft, inderdaad als bedrijfswoning wordt gebruikt, klopt het bestemmingsplan dus met het feitelijke gebruik.
2. In 2012 is inderdaad verzocht om het kinderdagverblijf 'De Ark' te mogen verplaatsen naar de overkant van de Palestrinastraat. Dit verzoek is destijds allereerst getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard-1'. Geconcludeerd is dat deze maatschappelijke functie niet past in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat immers alleen bedrijven, en geen maatschappelijke functies, toe. Vervolgens is gekeken of het verzoek wel paste binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'. Ook hierin bleek het niet te passen. Het perceel ligt namelijk in het binnengebied dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' heeft gekregen. Deze bestemming laat bedrijven en bepaalde vormen van detailhandel toe, maar geen maatschappelijke functies. Deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij de bestemming uit het bestemmingsplan 'Ruwaard-1'.
Ook milieuhygiënisch zijn er bezwaren tegen het vestigen van een kinderdagverblijf op het perceel Palestrinastraat 13. Een kinderdagverblijf is een gevoelige functie voor een kwetsbare groep. Een bedrijventerrein is voor deze groep geen geschikte plek. Zeker niet het binnengebied van het bedrijventerrein Euterpelaan, waar zwaardere bedrijvigheid is toegestaan en ook aanwezig is.
Hoewel een kinderdagverblijf (voorzover het geen medisch kinderdagverblijf betreft) zelf geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder is, verzet een goede ruimtelijke ordening zich ertegen om een kwetsbare groep juist naast zwaardere geluidproducerende bedrijvigheid te situeren. Bovendien is het niet de bedoeling dat bedrijvigheid in dit binnengebied beperkt wordt door aanwezige gevoelige functies.
Verder ligt het pand (deels) binnen 200 meter van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de gemeentelijke beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is vastgelegd dat vestiging van nieuwe zeer kwetsbare objecten (waarmee wordt bedoeld: groepen mensen waarvan de zelfredzaamheid laag is) alleen kan wanneer er nut en noodzaak is om een voorziening op de plek te realiseren en alternatieven zijn afgewogen. Het nut en de noodzaak kunnen in dit geval niet worden aangetoond en er zijn voldoende alternatieven op betere plekken voorhanden.
De locatie valt overigens net buiten de hoogste geurcontour binnen het plangebied.
Het huidige kinderdagverblijf dat aan de overzijde ligt, ligt in de bestemming 'Gemengd 1' waarbinnen conform het bestemmingsplan 'De Koepel' meer functies zijn toegestaan. Verder ligt het huidige pand buiten de 200 meter contour.
Samengevat paste het verzoek dus niet in het geldende bestemmingsplan. En evenmin in het nieuwe bestemmingsplan vanwege ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren. Na een zorgvuldige afweging is het verzoek daarom afgewezen.

Besluit
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 17, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Cliënten hebben de voorkeur voor een positieve bestemming van de bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 in plaats van een positieve bestemming van de bedrijfswoning Palestrinastraat 11-11a. Daartoe wordt het volgende aangevoerd:
- cliënten zijn geen eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11-11a;
- het geldende bestemmingsplan stelt geen norm voor het maximum aantal bedrijven per (kadastraal) perceel;
- een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
- de woning is al sinds 1972 als bedrijfswoning in gebruik. De ruimte is vergund als kantoorruimte bij het garagebedrijf maar direct na het voltooien van de bouw is de ruimte als bedrijfswoning in gebruik genomen. Dit strijdige gebruik valt onder de overgangsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' dat is vastgesteld op 30 maart 1973;
- het gebruik mag niet twee keer onder het overgangsrecht worden gebracht. Hiervan kan alleen worden afgeweken als het belang van een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen verzet. Hiervan is geen sprake.

Beoordeling zienswijze

Cliënt is, naar ons nu blijkt, inderdaad niet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11/11-a. In 2002/2003 hebben onderhandelingen over dit perceel plaatsgevonden tussen de gemeente en cliënt, maar het perceel is uiteindelijk op naam gezet van de zoon van cliënt. Toch heeft juist cliënt tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan verzocht om - in plaats van het pand Palestrinastraat 9 - het pand Palestrinastraat 11-a te mogen gebruiken voor bewoning. Dit vanwege persoonlijke omstandigheden die voor hem de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 bemoeilijken.

Het bestemmingsplan Ruwaard-1 laat bedrijfswoningen niet rechtstreeks toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Een dergelijke vrijstelling is nooit verleend. Ook niet voor de woning Palestrinastraat 9. In 1972 is voor het deel dat nu bewoond wordt een vergunning verleend voor een kantoorruimte, niet voor een woning. Het gebruik als woning van het pand Palestrinastraat 9 is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Bij strijdig gebruik als dit, moet de gemeente bij de afwegingen rondom het nieuwe bestemmingsplan de volgende vragen stellen:
1) Is een positieve bestemming mogelijk?
2) Wordt het gebruik onder het algemene overgangsrecht gebracht of kan persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast?
Voor het perceel Palestrinastraat 9 luiden deze afwegingen als volgt.

Ad 1) Positieve bestemming mogelijk?

Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen bij recht niet toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Ook het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' laat nieuwe bedrijfswoningen pas toe na een wijziging.
Het niet rechtstreeks toe laten van nieuwe bedrijfswoningen past in de huidige beleidsopvattingen van provincie en gemeente. Met de vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein wordt tegenwoordig terughoudend omgegaan. De opvatting is, dat de ruimte op een bedrijventerrein bedoeld is voor bedrijven. Deze ruimte moet niet opgebruikt worden door bedrijfswoningen. Behalve dat bedrijfswoningen ruimte wegnemen voor bedrijven, kunnen bedrijfswoningen ook vanuit milieutechnisch oogpunt voor belemmeringen zorgen. Met alle mogelijkheden van cameratoezicht en dergelijke is het in de huidige tijd steeds lastiger vol te houden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht en het beheer van het bedrijf. Het huidige beleid staat nieuwe bedrijfswoningen dan ook nauwelijks toe.
Op dit binnenstedelijke gebied vinden wij bedrijfswoningen echter voorstelbaar. Zij kunnen ook zorgen voor een bepaalde levendigheid en voor sociale controle. Maar een nadere afweging vinden wij noodzakelijk.

Vandaar dat bedrijfswoningen ook in het nieuwe plan pas na een wijziging zijn toegestaan. De wijzigingsvoorwaarden komen overeen met de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Ook volgens het nieuwe bestemmingsplan moet de bedrijfswoning noodzakelijk zijn voor toezicht en het beheer van het bedrijf en zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot de situering. Verder moet aan milieutechnische voorwaarden worden voldaan. In de voorwaarden is - net als in het oude bestemmingsplan - opgenomen dat de woning aan de voorkant van het perceel gerealiseerd moet worden.
Situering van de woning aan de voorkant van het perceel is gewenst.
Door bedrijfswoningen aan de voorkant te realiseren, kan het perceel efficiënter worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en vindt optimaal functioneel ruimtegebruik plaats. Omdat een bedrijventerrein ook bedoeld is voor bedrijfsactiviteiten, is dit essentieel.
Voor de woning zelf leidt een ligging aan de openbare weg tot een betere woonkwaliteit. Bezien vanuit het bedrijfsterrein geven bedrijfswoningen een betere uitstraling op de omgeving. Het aanzien van het bedrijventerrein wordt daardoor verbeterd. Bovendien geven woningen aan de openbare weg 'ogen op de omgeving' wat ten goede komt aan de sociale controle en dus de veiligheid. Indien een woning achter op het perceel wordt gerealiseerd, kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd.
Om deze redenen is de voorwaarde uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' inhoudende dat de woning aan de voorkant moet staan, overgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013'.

De bovenwoning voldoet niet aan deze voorwaarde. Verder wordt (nog) niet voldaan aan alle milieutechnische voorwaarden. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoor is zó hoog dat het opnemen van een nieuwe bedrijfswoning pas mogelijk is na het volgen van een hogere grenswaardenprocedure die gelijk op moet lopen met de bestemmingsplanprocedure.
Verder ligt het pand Palestrinastraat 9 binnen de hoogste geurcontour van 1,75 OU/m^3. Binnen deze contour mogen geen nieuwe (beperkt) geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.
Samengevat zien wij uit beleidsmatige, stedenbouwkundige en milieutechnische overwegingen, geen aanleiding een bedrijfswoning op het perceel Palestrinastraat 9 op te nemen. Deze nemen wij dan ook niet op.

Het standpunt van reclamant dat een positieve bestemming móet worden opgenomen, omdat het strijdig gebruik niet twee maal onder het overgangsrecht mag worden gebracht, delen wij om twee redenen niet.
Allereerst betwijfelen wij of het strijdige gebruik wel onder de overgangsbepaling uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' valt.
In artikel 19 van het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' is een - overigens niet meer gebruikelijke - overgangsbepaling opgenomen die luidt: ' het gebruik van de grond en de opstallen, strijdig met het plan ten tijde van de vaststelling daarvan, mag worden gehandhaafd'.
In 1972 is het gedeelte dat nu bewoond wordt vergund als kantoorruimte. Het bestemmingsplan dat voor het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' gold - het uitbreidingsplan in onderdelen Ruwaard-1' uit 1963 - liet bedrijfswoningen ook pas na vrijstelling toe. De bewoning is dus in strijd met de bestemmingsplannen uit 1963, 1973 en met de verleende vergunning.
Volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is het pand bewoond geweest van 2 februari 1976 tot 28 december 1977 en daarna vanaf 12 december 1983. Buiten deze jaartallen, stond cliënt op andere adressen ingeschreven en werd het pand Palestrinastraat 9 volgens de GBA niet bewoond. Het standpunt van reclamant dat de bovenwoning al direct na de vergunning in 1972 als kantoorruimte als bedrijfswoning in gebruik is genomen, kunnen wij gelet op deze inschrijving niet volgen.
De bij de zienswijze gevoegde verklaringen van bekenden van de cliënt maken dit voor ons niet anders. Overigens zijn ook deze verklaringen niet allemaal volstrekt helder aangezien gesproken wordt in termen als 'omstreeks 1972', 'van medio 1974 tot 1981', 'de aanwezigheid van een bovenwoning voor 30 maart 1973 (in plaats van; daadwerkelijke bewoning vóór 1973)'.
De overgangsbepaling in artikel 19 van het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' betekent dat strijdig gebruik dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan in 1973 al bestond, mag worden voortgezet. Gelet op de inschrijving in het GBA en de ons niet overtuigende verklaringen, zijn wij van mening dat deze overgangsbepaling niet op cliënt's situatie van toepassing is.

Wij zijn het overigens ook niet eens met de stelling van reclamant dat de overgangsbepaling uit artikel 19 betekent dat het strijdige gebruik zondermeer positief moet worden bestemd. Bestendige jurisprudentie (ondermeer: ABRvS 9 mei 2013, 201105647/1/R1, ABRvS 30 november 2011, 201011105/3/R4, , ABRvS, 18 november 2011, 200908600/1/T1/R4, ABRvS, 27 oktober 2004, 200305883/1) bevestigt ons standpunt.
Hoewel strijdig gebruik in beginsel niet twee maal onder het overgangsrecht mag worden gebracht, mag ten aanzien van dit strijdige gebruik wel persoonsgebonden overgangsrecht worden toegepast. Of, zoals de jurisprudentie aangeeft: wanneer een positieve bestemming niet mogelijk is, en handhaving niet tot de mogelijkheden behoort, kan het strijdige gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het afwijkende gebruik, in overeenstemming met het karakter van het overgangsrecht, eindig is.

Ten aanzien van cliënt's situatie hebben wij in het voorgaande overwogen dat een positieve bestemming niet mogelijk is. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening verzet zich hiertegen. De volgende stap is dat moet worden afgewogen of persoonsgebonden overgangsrecht kan worden toegepast of dat het strijdige gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Ad 2) Persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk?

De gemeenteraad heeft een grote beleidsvrijheid om af te wegen wanneer gebruik wordt gemaakt van het persoonsgebonden overgangsrecht. Een afweging daarvan is of het door handhaving beëindigen van een strijdige situatie onbillijk is.
In dit bestemmingsplan is een uitgebreide afweging opgenomen over wanneer wij het toepassen van persoonsgebonden overgangsrecht wenselijk vinden. Die uitgebreide afweging is opgenomen in paragraaf 6.3. van de plantoelichting. Volgens deze paragraaf is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing wanneer:
- Het strijdig gebruik al langer dan tien jaar duurt;
- Het gebruik van oorsprong niet strijdig is;
- De gemeente actief medewerking heeft verleend.

De strijdigheid op het perceel bestaat er in dit geval uit dat een ruimte die nooit als bedrijfswoning vergund is geweest, wel als bedrijfswoning wordt gebruikt. Dit gebruik bestaat al veel langer dan tien jaar. Daarom is op deze situatie persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing.
Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de eigenaar van het perceel en de inwonende die aan hem verwant is. Het kan alleen anders zijn wanneer de gemeente het gebruik door iemand anders dan de gebruiker actief heeft toegestaan.
In dit geval is het zo dat de woning Palestrinastraat 9 niet bewoond wordt door de eigenaar van het perceel, maar door de zoon van de eigenaar. De zoon is eigenaar van het naastgelegen perceel, Palestrinastraat nummer 11. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 bewoont het pand Palestrinastraat 11a. Door persoonlijke fysieke omstandigheden is het bewonen van de bovenwoning Palestrinastraat 9 voor hem bezwaarlijk geworden.
In dit specifieke geval zijn wij bereid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de gebruiker, zijnde de zoon van de eigenaar. De zoon van de eigenaar mag dus het pand Palestrinastraat 9 bewonen. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 mag het pand Palestrinastraat 11a bewonen. Dit is ook opgenomen in de beoordeling van zienswijze nummer 18.
Uitdrukkelijke bedoeling is dat dit een tijdelijke situatie is. Zodra de bewoning van het pand Palestrinastraat 11a eindigt, moet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11 de woning Palestrinastraat 11a betrekken en moet de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 gestaakt worden.
In artikel 14.3 in samenhang met bijlage 3 van de regels is het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker opgenomen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14.3 en bijlage 3 van de regels is een regeling opgenomen voor het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker van het perceel.

Zienswijze 18, schriftelijk ingediend, ontvangen op 18 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om:
1. een positieve bestemming als bedrijfswoning op te nemen op het perceel Palestrinastraat 11a. De redenen daarvoor zijn:
a. Het geldende bestemmingsplan legt geen beperking op voor bedrijfswoningen;
b. Op het perceel Palestrinastraat 11-11a is een zelfstandig bedrijf gevestigd op naam van M.A.M. Pouwels;
c. In een WAB-advies van 13 november 2011 is gesteld dat een bedrijfswoning op het perceel rechtstreeks is toegestaan. En dat op de woning Palestrinastraat 11 een uitsterfconstructie van toepassing is;
2. Een positieve bestemming als woning op te nemen op het perceel Palestrinastraat 11 subsidiair het bestaande gebruik als woning van het pand Palestrinastraat 11 onder het persoonsgebonden overgangsrecht door middel van een aanduiding.

Beoordeling zienswijze

Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen niet rechtstreeks toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas toegestaan met een vrijstelling. Een dergelijke vrijstelling om een bedrijfswoning toe te staan, is nooit verleend. Niet voor de woning Palestrinastraat 11 en niet voor het pand Palestrinastraat 11A.

Op het perceel Palestrinastraat 11/11A bevindt zich het pand Palestrinastraat 11A met achter op het perceel een deel dat als woning in gebruik is. Dit laatste pand heeft als adres: Palestrinastraat 11. Op het perceel bevindt zich het autobedrijf van de cliënt van reclamant.

Het perceel kent een lange geschiedenis.
In 1967 (brief van de Directeur Dienst-, Sport- en Jeugdzaken) wordt medegedeeld dat het pand Palestrinastraat 11 (de 'achtergelegen woning') als woning mag worden gebruikt. Het voorliggende gebouw (Palestrinastraat 11a) wordt aangewezen voor jeugdopvang.

In 2002 (28 mei 2002) verzoekt de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 het pand Palestrinastraat 11 te mogen kopen.
In 2003 (25 februari 2003) besluit het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van het perceel Palestrinastraat 11. Op verzoek van de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 wordt het perceel op naam van zijn zoon gezet. In het besluit wordt expliciet gezegd: 'het vrijkomende gedeelte van het gebouw Palestrinastraat 11A (daarmee wordt bedoeld; het voorste gedeelte/de boerderij) komt in aanmerking voor 'verkoop ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden'.
In april 2003 (17 april 2003) wordt door de gemeente verkocht: 'de woning, voormalige boerderij, ondergrond, erf en verder aanhoren gelegen aan de Palestrinastraat 11A'. Hierin wordt onder 'de woning' de woning 'Palestrinastraat 11' bedoeld en onder 'voormalige boerderij' het pand 11A.
In de akte van levering van 24 juli 2003 wordt dezelfde zinsnede gebruikt. En is nog expliciet opgenomen dat 'wanneer het aangekochte wordt toegevoegd aan het perceel Palestrinastraat 9 er op grond van het bestemmingsplan nog steeds niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan'.
Het pand Palestrinastraat 11a wordt dus in geen enkel document als woning aangeduid.

In 2012 is door de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9 verzocht het pand Palestrinastraat 11a als woning te mogen gebruiken. Dit verzoek is in behandeling genomen. Uiteindelijk is afgewogen dat het voorstelbaar is dat dit pand als bedrijfswoning wordt gebruikt. Daarbij zijn, rekening houdend met de persoonlijke omstandigheden, echt de grenzen opgezocht. In deze afweging, die uiteindelijk heeft geresulteerd in het WAB-advies waarnaar reclamant verwijst, is ervan uitgegaan dat het hier dezelfde eigenaar betrof als de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 9. En dat dit zou betekenen dat de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 zou staken.
Met deze uitgangspunten is in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding bedrijfswoning opgenomen voor het pand Palestrinastraat 11A. Met deze aanduiding werd al tegemoet gekomen aan de zienswijze. Deze aanduiding wordt gehandhaafd in het vastgestelde plan.

Een bedrijfswoning moet bewoond worden door de eigenaar van het bijbehorende bedrijf. Op dit moment wordt het pand Palestrinastraat 11a echter niet bewoond door de eigenaar van het perceel maar door de vader van de eigenaar. De vader is eigenaar van het naastgelegen perceel, Palestrinastraat 9. Persoonlijke fysieke omstandigheden maken het voor de vader bezwaarlijk om de bovenwoning Palestrinastraat 9 te bewonen. Daarom bewoont hij nu het pand van zijn zoon.
In dit specifieke geval zijn wij bereid om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de gebruiker, zijnde de vader van de eigenaar. De eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11a mag de bovenwoning Palestrinastraat 9 bewonen. Dit is ook opgenomen in de beoordeling van zienswijze nummer 17.
Uitdrukkelijke bedoeling is dat dit een tijdelijke situatie is. Zodra de bewoning van het pand Palestrinastraat 11a eindigt, moet de eigenaar van het perceel Palestrinastraat 11 de woning Palestrinastraat 11a betrekken en moet de bewoning van het pand Palestrinastraat 9 gestaakt worden.

Per perceel is maar één bedrijfswoning toegestaan. Dit wat zo in het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. En is ook zo in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013. Er geldt, ook vanuit de provincie een terughoudend beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Er kan één bedrijfswoning worden toegestaan wanneer dit nodig is voor het toezicht en het beheer van het bedrijf. Die noodzaak is voor één bedrijfswoning al moeilijk aan te tonen, maar voor twee bedrijfswoningen is het niet uit te leggen.
Op het perceel Palestrinastraat 11/11a wordt daarom planologisch maar één bedrijfswoning toegestaan. De woning Palestrinastraat 11 wordt niet als woning bestemd. Uit alle correspondentie rondom het pand Palestrinastraat 11 blijkt ook dat het nooit de bedoeling is geweest om een woonbestemming toe te kennen aan het pand Palestrinastraat 11. Slechts bedoeld is om het gebruik als woning door een specifieke persoon toe te staan.
In die lijn past het toepassen van persoonsgebonden overgangsrecht. Dit past ook in de uitgangspunten die in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van persoonsgebonden overgangsrecht zijn opgenomen.
Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het uitgangspunt is dat persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend aan de eigenaar van het perceel. Het kan aan iemand anders dan de eigenaar worden toegekend als dit door de gemeente is toegestaan. Bij deze gebruiker is dit het geval. In artikel 14.3 in samenhang met bijlage 3 van de regels is het persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker opgenomen.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 14 lid 3 en bijlage 3 van de regels is een persoonsgebonden overgangsregeling opgenomen voor de huurder van het pand Palestrinastraat 11 en voor de gebruiker van het pand Palestrinastraat 11a.

C. Inperking gebruiksmogelijkheden

Zienswijze 19, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen richten zich op het perceel kadastraal bekend gemeente Oss sectie E nummer 6075 (Obrechtstraat 25 t/m 39). Verzocht wordt:

1. rechtstreeks bedrijvigheid tot en met categorie 3 toe te staan;
2. de vestiging van een bioscoop, theater, museum en bibliotheek binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' niet uit te sluiten;
3. de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsprocedure de aanduiding 'gezondheidszorg' te kunnen verwijderen, uit het bestemmingsplan te halen;
4. om voor de derde verdieping van het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. De milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening voldaan moet worden. Wat in de Inspraaknota wordt aangegeven over het terughoudende beleid ten aanzien van het toestaan van bedrijfswoningen, strookt niet met het Nieuwe Werken waarbij werk en privé steeds meer verweven raakt.
5. in bestemmingsplannen verruimingen en flexibiliteit te bieden en niet teveel te sturen in toegestane functies. Zeker in deze huidige economisch barre tijden is dit wenselijk. Als de beperking wordt doorgezet, zal een verzoek om planschade worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Het is een bewuste keuze om in de buitenste rand van dit terrein lichtere bedrijvigheid toe te staan. Hierdoor ontstaat een logische zonering, ook naar de omgeving van het terrein toe. Omdat dit binnenstedelijke terrein omringd wordt door woonbuurten, is dit passend. In het binnengebied is wat zwaardere bedrijvigheid toegestaan, aan de randen is de milieucategorie beperkt. In de schil van het bedrijventerrein is een menging van functies toegestaan. Bij dit gemengde karakter past het toestaan van lichtere bedrijvigheid heel goed. Er zijn genoeg bedrijventerreinen in Oss die ruimte bieden aan zwaardere bedrijvigheid.
2. In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning' in artikel 1.31 is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een vele groter verzorgingsgebied en een aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.
3. De wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.4 lid a is opgenomen geldt voor alle aanduidingen die binnen Gemengd 1 zijn toegestaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een bestaande functie die eigenlijk niet past in het nieuwe bestemmingsplan niet meer toe te staan als deze is beëindigd. Het gaat om een bevoegdheid, niet om een verplichting.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt gezondheidszorg naar aanleiding van de zienswijzen toegestaan buiten de externe veiligheidscontour van 200 meter. Op het perceel Obrechtstraat 25 t/m 39 is ook een aanduiding opgenomen. Dit is namelijk een bestaande functie. Deze ligt binnen de 200 meter contour en is vanuit de gemeentelijke externe veiligheidsvisie daarom ongewenst. Het is dus wenselijk om de mogelijkheid te behouden om deze functie na beëindiging niet meer toe te staan. Dit is in lijn met het nieuwe gemeentelijke beleid en de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen.
4. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat inderdaad bij recht één dienstwoning per bouwperceel toe. In de begripsomschrijvingen van dit bestemmingsplan is opgenomen dat

van een dienstwoning sprake is wanneer de huisvesting van een persoon bij een bedrijfsgebouw noodzakelijk is.
In het nieuwe bestemmingsplan is de rechtstreekse mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet meer opgenomen. Een nieuwe bedrijfswoning is alleen mogelijk na een wijziging. Deze keuze wordt allereerst ingegeven door het provinciale en gemeentelijke beleid. Dit beleid is terughoudend in het toestaan van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor bedrijven. Die moeten op een bedrijventerrein de ruimte krijgen. De fysieke ruimte voor bedrijven moet niet opgesoupeerd worden door bedrijfswoningen. Verder is het onwenselijk dat bedrijven in hun activiteiten belemmerd worden door milieuhygiënische beperkingen als gevolg van bedrijfswoningen. De noodzaak voor een bedrijfswoning, die ook vroeger in bestemmingsplannen stond, is er in de tegenwoordige tijd van cameratoezicht en dergelijke, eigenlijk niet meer. Het beleid is er dus op gericht bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te weren. De behoefte aan woon-werklocaties zoals reclamant in zijn zienswijze beschrijft, kan op andere plekken worden gefaciliteerd. Het zal dan met name gaan om de functie wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid.
Op dit bedrijventerrein aan de Euterpelaan vinden wij bedrijfswoningen niet zondermeer onaanvaardbaar. Het binnenstedelijke, gemengde karakter met publieksaantrekkende functies leent zich wel voor bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen voor levendigheid en een bepaalde sociale controle zorgen. Maar een nadere afweging is noodzakelijk. Vandaar dat nieuwe bedrijfswoningen slechts mogelijk zijn na een wijzigingsbevoegdheid waaraan voorwaarden zijn gekoppeld. De hiervoor genoemde noodzaak moet aanwezig zijn. Ook is als voorwaarde opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. De opmerking in de zienswijze dat milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening moet worden voldaan, miskent dat al in het ruimtelijk ordeningstraject milieuhygiënische afwegingen moeten worden gemaakt. Dat kan niet zomaar worden afgewenteld op het vergunningverleningstraject.
In dit plangebied is de geluidsbelasting vanuit het spoor en de weg hoog. Dit betekent dat alleen door het volgen van een hogere grenswaardenprocedure nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Dat de planologische mogelijkheid voor bedrijfswoningen al bestond, doet hier niets aan af. Het gaat erom dat feitelijk een geluidgevoelige functie wordt toegevoegd.
Voor een hogere grenswaardenprocedure is maatwerk nodig. Er moet een specifiek akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een specifieke afweging worden gemaakt. De hogere grenswaardenprocedure moet gelijk oplopen met het bestemmingsplan. Zo moeten ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Nu deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, kan deze hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd in het kader van het wijzigingsplan.
Wanneer de wens om een bedrijfswoning te realiseren echt concreet is, zal een verzoek getoetst worden aan alle voorwaarden en kunnen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer voor de te volgen wijzigingsprocedure.
5. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan het wenselijk zijn om bepaalde functies te concentreren. Waar versnippering ertoe kan leiden dat geen enkel gebied goed tot ontwikkeling komt, kan bij concentratie juist synergie ontstaan. Dit is de gedachte achter het concentreren van detailhandel in de aangewezen winkelcentra maar ook van het aanwijzen van een gebied waarin juist de zwaardere horeca zich verder kan ontwikkelen. Deze gebieden voldoen aan de voorwaarden die de functies stellen aan de vestigingslocaties. Ze zijn daarop ingericht, de functie wordt gefaciliteerd en eventuele overlast voorkomen of verminderd. Er wordt niet zozeer gestuurd op aantal, maar vooral op structuur, zowel in ruimtelijke als functionele zin.
Voor verschillende functies zijn de uitgangspunten vertaald in beleid. Ook het maatschappelijk belang speelt een rol bij de lijnen die de gemeente uitzet bijvoorbeeld ten behoeve van een goede detailhandelsstructuur, een goed functionerend aantrekkelijk centrum en goede gezondheidszorgvoorzieningen. Het meenemen van dit maatschappelijke belang in de sturing getuigt van een goede ruimtelijke ordening.
Wanneer reclamant meent schade te leiden door de bepalingen uit het bestemmingsplan, kan een verzoek om planschade worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitgebreider ingegaan op de afweging om functies op het gebied van cultuur en ontspanning toe te staan in het plangebied.

Zienswijze 20, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt:
1. Bedrijvigheid tot en met categorie 3.2. toe te staan voor alle percelen en in ieder geval voor het perceel Obrechtstraat 1,3 en 5;
2. Groot- en detailhandel in meubels toe te staan op alle percelen en in ieder geval op het perceel Obrechtstraat 23;
3. Gezondheidszorg rechtstreeks mogelijk te maken. Nu alleen een lichte milieucategorie is toegestaan, verzetten milieuaspecten zich hier niet tegen. Gezondheidszorg kan in ieder geval worden toegestaan waar nu al 'jeugdopvang' is toegestaan;
4. De mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding 'jeugdopvang' weg te halen, te verwijderen uit het plan;
5. De vestiging van een bioscoop, theater, museum of bioscoop niet uit te sluiten.
6. Bedrijfwoningen rechtstreeks toe te laten op de locaties zoals aangegeven op de kaart die bij de zienswijzen is gevoegd. Milieutechnische belemmeringen kunnen weggenomen worden door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening voldaan moet worden. Het terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe bedrijfswoningen strookt niet met het nieuwe werken waarbij werk en privé steeds meer verweven raakt. In bestaand stedelijk gebied is voorts – in tegenstelling tot in het buitengebied – geen sprake van extra verstening maar alleen van functieverandering.
7. In de huidige economische situatie moeten planologische mogelijkheden juist verruimd worden en niet worden ingeperkt. In dat licht is de toevoeging van de bestemming cultuur en ontspanning dan ook zeer gewenst;
8. Indien geen gehoor wordt gegeven aan de zienswijzen, zal een verzoek om planschade worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Het is een bewuste keuze om in de buitenste rand van dit terrein lichtere bedrijvigheid toe te staan. Hierdoor ontstaat een logische zonering, ook naar de omgeving van het terrein toe. Omdat dit binnenstedelijke terrein omringd wordt door woonbuurten, is dit passend. In het binnengebied is wat zwaardere bedrijvigheid toegestaan, aan de randen is de milieucategorie beperkt. In de schil van het bedrijventerrein is een menging van functies toegestaan. Bij dit gemengde karakter past het toestaan van lichtere bedrijvigheid heel goed. Er zijn genoeg bedrijventerreinen in Oss die ruimte bieden aan zwaardere bedrijvigheid. Op dit terrein midden in de stad kan juist de lichtere bedrijvigheid zich vestigen;
2. Zoals ook al is aangegeven in de Inspraaknota, laat zowel het oude bestemmingsplan 'De Koepel' als het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' groothandel in meubels toe. Een groothandel valt namelijk onder de bestemming 'bedrijven'. Het verschil tussen groothandel en detailhandel is dat bij detailhandel klantencontact met particulieren plaatsvindt. Ten opzichte van de functie detailhandel kent het nieuwe bestemmingsplan juist een verruiming ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Het oude bestemmingsplan liet detailhandel namelijk niet toe terwijl het nieuwe bestemmingsplan wel bepaalde vormen toelaat. Om welke vormen van detailhandel het gaat, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Detailhandel in meubels is niet toegestaan. Dit soort detailhandel hoort volgens de gemeentelijke detailhandelsnota thuis op de woonboulevard. Er is geen aanleiding om voor dit gebied of voor een concreet perceel af te wijken van dit consistente beleid dat gemeentebreed wordt gevolgd.
3. Medische voorzieningen zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om het huidige legale gebruik te beperken. Wel moet rekening worden gehouden met milieuhygiënische beperkingen. Daarom wordt gezondheidszorg alsnog binnen het deel 'De Koepel' toegestaan. Maar alleen buiten de 200 meter-contour die er vanuit externe veiligheid ligt. Daarnaast wordt de begripsbepaling van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' aangevuld in die zin dat ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtisten- of fysiotherapiepraktijk is toegestaan.
Dit geldt overigens alleen voor de zone 'Gemengd-1', de zone waarbinnen een diversiteit aan functies is toegestaan. In het gebied 'Gemengd-2' dat met name bedoeld is voor (ook zwaardere) bedrijven, past deze aanvulling niet. In de wijzigingsvoorwaarden wordt dit daarom uitgesloten.

4. De wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.4 lid a is opgenomen geldt voor alle aanduidingen die binnen Gemengd-1 zijn toegestaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een bestaande functie die eigenlijk niet past in het nieuwe bestemmingsplan niet meer toe te staan als deze is beëindigd. Het gaat dan om een bevoegdheid, niet om een verplichting.
De aanduiding 'jeugdopvang' is binnen het gedeelte 'De Koepel' opgenomen voor twee plekken: het zuidelijke deel buiten de externe veiligheidscontour en het perceel Palestrinastraat 6. De mogelijkheid om deze aanduiding er door middel van een wijzigingsbevoegdheid af te halen, is met name van belang voor het perceel Palestrinastraat 6. Op dit laatste perceel bevindt zich nu jeugdopvang. Dit perceel ligt binnen de externe veiligheidscontour. Dat deze functie hier zit, past niet in het nieuwe externe veiligheidsbeleid van de gemeente wat inhoudt dat er geen zeer kwetsbare objecten mogen worden gevestigd binnen 200 meter van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
Echter, deze functie op de Palestrinastraat 6 is bestaand en past bovendien in het geldende bestemmingsplan 'De Koepel'. De functie is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan daarom positief bestemd door middel van een aanduiding. Maar, in het licht van het gemeentelijke beleid en vanuit milieuoverwegingen, is het gewenst om deze mogelijkheid te verwijderen wanneer deze beëindigd is. Er is daarom geen aanleiding de wijzigingsbevoegdheid eraf te halen.
5. In de begripsbepaling 'cultuur en ontspanning' in artikel 1.31 is aangegeven welke functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan binnen het plangebied. Hierbij is uitgegaan van het verzorgingsgebied van de functies. Het bedrijventerrein kan een geschikte vestigingsplek zijn voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning met een beperkter bereik, veelal gebiedsgericht of gericht op een beperkte doelgroep. Vanwege de (verkeers)aantrekkende werking of de benodigde ruimte kunnen deze functies geen plek vinden in de woonwijken. Een representatieve zone langs de Euterpelaan is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar door de ligging aan de ontsluitingsstructuur. Voorbeelden hiervan zijn sportscholen of muziekruimten.
Andere voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, een museum, een bibliotheek of een theater hebben een veel groter verzorgingsgebied en een aantrekkingskracht met een bovenlokaal of regionaal bereik. Deze functies leveren een belangrijke bijdrage aan een levendig stadscentrum. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie Dynamisch Stadscentrum van 2010. Er wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum waar de verschillende voorzieningen elkaar versterken.
De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier niet uitgebreid op in. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.
6. Het bestemmingsplan 'De Koepel' laat inderdaad bij recht één dienstwoning per bouwperceel toe. In de begripsomschrijvingen van dit bestemmingsplan is opgenomen dat van een dienstwoning sprake is wanneer de huisvesting van een persoon bij een bedrijfsgebouw noodzakelijk is.
In het nieuwe bestemmingsplan is de rechtstreekse mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet meer opgenomen. Een nieuwe bedrijfswoning is alleen mogelijk na een wijziging.
Dit is een bewuste keuze. Deze keuze wordt allereerst ingegeven door het provinciale en gemeentelijke beleid. Dit beleid is terughoudend in het toestaan van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor bedrijven. Die moeten op een bedrijventerrein de ruimte krijgen. De fysieke ruimte voor bedrijven moet niet opgesoupeerd worden door bedrijfswoningen. Verder is het onwenselijk dat bedrijven in hun activiteiten belemmerd worden door milieuhygiënische beperkingen als gevolg van bedrijfswoningen. De noodzaak voor een bedrijfswoning, die ook vroeger in bestemmingsplannen stond, is er in de tegenwoordige tijd van cameratoezicht en dergelijke, eigenlijk niet meer. Het beleid is er dus op gericht bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te weren. De behoefte aan woon-werklocaties zoals reclamant in zijn zienswijze beschrijft, kan op andere plekken worden gefaciliteerd. Het zal dan met name gaan om de functie wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid.
Op dit bedrijventerrein aan de Euterpelaan vinden wij bedrijfswoningen niet zondermeer onaanvaardbaar. Het binnenstedelijke, gemengde karakter met publieksaantrekkende functies leent zich wel voor bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen voor levendigheid en een bepaalde sociale controle zorgen. Maar een nadere afweging is noodzakelijk. Vandaar dat nieuwe bedrijfswoningen slechts mogelijk zijn na een wijzigingsbevoegdheid waaraan voorwaarden zijn gekoppeld. De hiervoor genoemde noodzaak moet aanwezig zijn. Ook is als voorwaarde opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. De opmerking in de zienswijze dat milieutechnische belemmeringen kunnen worden weggenomen door in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen waaraan bij de vergunningverlening moet worden voldaan, miskent dat al in het ruimtelijk

ordeningstraject milieuhygiënische afwegingen moeten worden gemaakt. Dat kan niet zomaar worden afgewenteld op het vergunningverleningstraject.
In dit plangebied is de geluidsbelasting vanuit het spoor hoog. Dit betekent dat alleen door het volgen van een hogere grenswaardenprocedure nieuwe geluidgevoelige functies zoals bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Dat de planologische mogelijkheid voor bedrijfswoningen al bestond, doet hier niets aan af. Het gaat erom dat feitelijk een geluidgevoelige functie wordt toegevoegd.
Voor een hogere grenswaardenprocedure is maatwerk nodig. Er moet een specifiek akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een specifieke afweging worden gemaakt. De hogere grenswaardenprocedure moet gelijk oplopen met het bestemmingsplan. Zo moeten ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Nu deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, kan deze hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd in het kader van het wijzigingsplan.
Wanneer de wens om een bedrijfswoning te realiseren echt concreet is, zal een verzoek getoetst worden aan alle voorwaarden en kunnen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer voor de te volgen wijzigingsprocedure.
7. Hiervan wordt kennis genomen.
8. Wanneer iemand meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, kan een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op de verbeelding wordt voor het zuidelijke gedeelte van 'De Koepel' gezondheidszorg toegestaan door middel van een aanduiding;
- Binnen de begripsbepaling Cultuur en Ontspanning wordt ondergeschikte en niet-zelfstandige gezondheidszorg in de vorm van een diëtisten- of fysiotherapiepraktijk toegestaan;
- Bij de wijzigingsbevoegdheid om de functie Cultuur en Ontspanning toe te staan binnen Gemengd-2, wordt gezondheidszorg uitgesloten;
- In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 van de toelichting is opgenomen dat gezondheidszorg buiten de 200 meter contour is toegestaan;
- In hoofdstuk 4 van de toelichting is uitgebreid beschreven welke afwegingen gelden voor het toestaan van cultuur en ontspanning.

C. Overig

Zienswijze 21, schriftelijk ingediend, ontvangen op 31 mei 2013

Samenvatting zienswijze

1. Verzocht wordt om een verruiming van het bouwvlak op het perceel Rossinistraat 7 mogelijk te maken zodat een verbouwing van het pand kan plaatsvinden. Dit in overeenstemming met de in principe positieve beslissing die door burgemeester en wethouders op een principeverzoek in 2010 genomen is;
2. Een vraag die gesteld is op 4 maart 2013 is ten onrechte niet aangemerkt als mondelinge inspraakreactie.

Beoordeling zienswijze

1. Reclamant heeft in 2010 een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding aan de voorzijde van het pand. Bij de beoordeling van het verzoek werd vastgesteld dat het bouwplan in strijd was met het bestemmingsplan omdat het bebouwingspercentage met 5% werd overschreden en de aanbouw gesitueerd was in de bestemming 'Tuin'. Gesteld werd dat met een vrijstellingsprocedure medewerking kon worden verleend. Welstand heeft over dit verzoek positief geadviseerd. In de brief aan de reclamant is meegedeeld dat de beoordeling van het principeverzoek drie maanden geldig was en dat na die tijd de behandeling van het principeverzoek werd beëindigd. De reclamant heeft in die periode geen aanvraag bouwvergunning ingediend omdat de investeringstijd steeds slechter werd. Reclamant heeft op 16 april 2013 een aangepast bouwplan gemaakt met een hogere goothoogte van 6.80 meter. In het ontwerpbestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 6.50 meter.

De motivatie om in 2010 het verzoek positief te beoordelen was dat er sprake was van een verbetering van de uitstraling van de locatie en dat het goed aansloot bij aanwezige bedrijfswoningen in de straat. Bovendien was vóór de bedrijfsbebouwing veel ruimte aanwezig. Deze motivering geldt nog steeds. Gezien ook de eerdere berichtgeving is het voorstelbaar dat het bouwvlak wordt aangepast. Wanneer de eerdere motivering wordt gevolgd is het logisch de uitbreiding in één lijn te realiseren met de aangrenzende bedrijfswoning. Voor het bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de regels in het ontwerpbestemmingsplan van de omliggende bebouwing.
Ten opzichte van het bouwplan betekent dit dat er minder diep gebouwd kan worden. Er moet een afstand van 5 meter tot de openbare weg worden aangehouden. Afwijkingen van het bebouwingspercentage en goothoogte kunnen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning afgewogen worden.
2. Op 4 maart is een informatieavond gehouden. Op deze informatieavond was ook reclamant aanwezig die een vraag stelde. Deze vraag, die naar ons idee algemeen werd geformuleerd, is inderdaad niet als inspraakreactie aangemerkt. Een drukbezette informatieavond is ook niet geschikt en bedoeld voor het indienen van een officiële inspraakreactie. Deze moeten schriftelijk worden ingediend of mondeling door middel van een aparte afspraak. Dit staat dan ook expliciet in de publicatie.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bouwvlak voor het perceel Rossinistraat 7 is wat verruimd zodat het pand aan de voorkant kan worden uitgebreid.

Zienswijze 22, schriftelijk ingediend, ontvangen op 19 juni 2013

Samenvatting zienswijze

1. In de Nota van inspraak en vooroverleg staat dat voor het perceel Orlando di Lassostraat 10 de milieucategorie is opgehoogd. Aangenomen wordt dat dit ook voor perceel Orlando di Lassostraat 12 geldt, zoals ook op de verbeelding is opgenomen;
2. In de Nota van inspraak en vooroverleg staat dat Zwiers Vleeswaren BV geen uitbreidingsruimte wordt geboden. Dit strookt niet met de verbeelding die nog een uitbreidingsruimte van circa 4%, namelijk tot een bebouwingspercentage van 75%, biedt.

Beoordeling zienswijze

1. De verbeelding en de regels zijn de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de aanduiding ook opgenomen voor het perceel Orlando di Lassostraat 12. Dus de verhoging van de milieucategorie geldt inderdaad ook voor het perceel Orlando di Lassostraat 12;
2. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De aanduiding is over het hele perceel gelegd. Dit is bewust gedaan. Mede naar aanleiding van een inspraakreactie die door iemand anders is ingediend, is besloten om bij alle zwaardere bedrijvigheid, in de gevallen waarin het maximale bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan nog niet is bereikt, de aanduiding niet over de bestaande bebouwing te leggen, maar over het hele bouwvlak. Het zou onredelijk zijn om de uitbreidingsruimte van een bedrijf, een functie die op zich in dit binnengebied past, te beperken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf heeft dus inderdaad nog een uitbreidingsruimte van circa 4 procent.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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:

1. Er worden afhaalpunten voor internetverkoop toegestaan.
Aan dit soort nieuwe bedrijvigheid is behoefte. Deze zijn rechtstreeks toegestaan binnen aangewezen winkelgebieden. Maar ook in de zogenaamde perifere detailhandelzones, zoals de Euterpelaan, passen deze. Deze zones zijn goed bereikbaar en sluiten aan op ontsluitingswegen.
Het bestemmingsplan laat deze vorm van dienstverlening daarom toe. In de schil 'Gemengd-1' zijn afhaalpunten binnen de bestemming 'dienstverlening' rechtstreeks toegestaan. Ter verduidelijking zijn de afhaalpunten in de begripsomschrijving expliciet genoemd.
In het binnengebied zijn afhaalpunten als vorm van dienstverlening toegestaan. Andere vormen van dienstverlening zijn niet toegestaan.

2. Artikel 14 lid 2 sub e is geschrapt.
De persoonsgebonden overgangsregeling is opgenomen in een nieuw artikel 14 lid 3 en in bijlage 3 van de regels.

3. In artikel 3.4 lid c is 'de noodzaak' weggehaald.
In het artikel stond dat gezondheidszorg pas na wijziging mocht worden toegestaan als er een noodzaak was om deze voorzieningen te realiseren. Dit is een te zware, irreële eis. Wat wel blijft, is dat een afweging voor alternatieven moet plaatsvinden. Overigens laat het vastgestelde bestemmingsplan buiten de 200 meter gezondheidszorgvoorzieningen toe.

4. Hoofdstuk 4 van de toelichting ('Doelstellingen en programma) is aangepast.
Verduidelijkt is waarom in de verschillende zones de verschillende functies worden toegestaan.

5. Hoofdstuk 6 ('Handhaving') is aangepast.
Belangrijkste aanpassing is de verwerking van het persoonsgebonden overgangsrecht. En het positief bestemmen van bestaande burgerwoningen binnen de bestemming 'garagebedrijven'.

6. De regeling t.a.v. ondergeschikte detailhandel is aangepast.
Het ontwerpbestemmingsplan liet binnen de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' bij de perifere detailhandel ondergeschikte detailhandel toe. Dit is echter niet wenselijk. Het bedrijventerrein Euterpelaan is bedoeld voor specifieke vormen van perifere detailhandel en niet voor kleinschalige detailhandel die in andere (buurt)winkelcentra past. Daarom is de mogelijkheid om bij perifere detailhandel ondergeschikte detailhandel te verkopen, verwijderd uit de regels. Wel mogelijk blijft productiegebonden detailhandel die gekoppeld is aan bedrijvigheid. En bij bouwmarkten is ondergeschikte, incidentele detailhandel wel toegestaan. Deze mogelijkheid is daarom aan bouwmarkten gekoppeld.

7. Er is een grotere hoogte voor schoorstenen toegestaan.
Om de geuremissie van bedrijven te beperken, kan het wenselijk zijn hogere schoorstenen te plaatsen. Bij het bedrijf Dalco is hier in 2011 een vergunning voor afgegeven. Deze grotere hoogte is in het bestemmingsplan toegestaan door deze mogelijkheid voor schoorstenen expliciet te noemen in artikel 12 lid f sub 2 van de regels.

8. Aangepast is dat grondgebonden (bedrijfs)woningen niet ín de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden geplaatst maar 3 meter daarvóór.
Het is ruimtelijk gewenst bedrijfswoningen vóór de bedrijfsgebouwen te plaatsen. In de huidige situatie steken de grondgebonden bedrijfswoningen aan de voorkant door de bouwgrens. Deze aanpassing voor nieuwe woningen sluit aan bij deze al bestaande situatie.

9. In hoofdstuk 5 van de toelichting is een stuk toegevoegd met betrekking tot het verkeer.

In de toelichting was wel iets opgenomen over parkeren, maar niet over de verkeersafwikkeling. Dit is toegevoegd.

Verder zijn in het bestemmingsplan redactionele en juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd.
De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

6.3 Handhaving in het plangebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle bestaande functies in het plangebied geïnventariseerd. Gebleken is dat in het gebied functies voorkomen die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. In dit gebied komen relatief veel strijdige situaties voor. Het feit dat de geldende bestemmingsplannen zo oud zijn, is hier mede debet aan. De oude bestemmingsplannen kennen nog vage, onduidelijke regelingen waardoor functies zijn ontstaan die eigenlijk niet passend zijn. Door vroegere liberale opvattingen over een menging van wonen en werken zijn situaties ontstaan die niet meer in lijn zijn met de huidige uitgangspunten. En doordat er weinig toezicht is geweest op het gebied bestaan illegale situaties al jarenlang. Het bedrijventerrein heeft nu geen prettige uitstraling en sfeer. Het is wenselijk om hier verandering in aan te brengen.
Tot nog toe lag er geen duidelijke visie op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan vraagt om een nieuwe visie. In het nieuwe bestemmingsplan moet worden afgewogen hoe met de strijdige functies wordt omgegaan. Daarvoor is maatwerk nodig.
In deze paragraaf staat de afweging beschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:
A. Wonen
B. Andere functies dan wonen

A. Wonen

1. Inleiding

Binnen het plangebied wordt op twee manieren illegaal gewoond:

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

Tegen de strijdige situaties kan handhavend worden opgetreden. Maar het is wel ingrijpend om af te dwingen dat het gebruik als burgerwoning direct moet worden gestaakt. Daarom is een uitgebreide afweging gemaakt waarbij twee vragen zijn gesteld:
1) Kan het gebruik in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd worden oftewel, kan het positief worden bestemd?
2) Wordt het gebruik onder het algemene overgangsrecht gebracht? Of is er een grond om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen?
In deze paragraaf wordt op deze vragen ingegaan.

2. Beschrijving strijdige situaties

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

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

principe niet gewenst omdat deze belemmeringen kunnen opleveren voor bestaande bedrijvigheid of de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Op een bedrijventerrein moet bedrijvigheid de ruimte krijgen. Vanuit de burgerwoningen bekeken, is de vestiging nabij bedrijvigheid bezwaarlijk omdat de woningen last kunnen krijgen van de bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.
Voor het overgrote deel van het bedrijventerrein is in de geldende bestemmingsplannen opgenomen dat het om een bedrijfswoning moet gaan en wat dit inhoudt.

Op het terrein zijn echter wel woningen aanwezig die als burgerwoning in gebruik zijn. Voor de meeste gevallen geldt dat het strijdige gebruik illegaal is ontstaan. Er zijn echter ook uitzonderingssituaties.
Een eerste nuancering geldt voor de woningen die vallen onder de bestemming 'garagebedrijven' uit het bestemmingsplan 'Ruwaard 1'. Dit betreft een klein deel van de woningen langs de Euterpelaan. In de bestemming 'garagebedrijven' is – in tegenstelling tot de bestemming 'bedrijven'- niet goed geregeld dat het om een bedrijfswoning moet gaan. Er kan daarom niet worden gesproken van een situatie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Voor deze woningen zijn ook vergunningen als burgerwoning afgegeven. Dit gebruik als burgerwoning wordt daarom in het bestemmingsplan 'Euterpelaan-Oss-2013' toegestaan door een specifieke aanduiding 'wonen'.
In de tweede plaats zijn er gevallen die wel legaal zijn gestart doordat er oorspronkelijk een duidelijke verbinding was tussen een bedrijfswoning en een bedrijf, maar waarin door omstandigheden deze verbinding is komen te vervallen, bijvoorbeeld omdat het bijbehorende bedrijf failliet is gegaan.

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

Op het terrein wordt verder nog op een andere manier strijdig gewoond. Panden die niet als bedrijfswoning zijn vergund, worden wel als zodanig bewoond. Een deel van een bedrijfspand wordt als woning gebruikt.
Het bestemmingsplan 'Ruwaard-1' laat bedrijfswoningen niet zomaar toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn pas mogelijk na een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Daarbij gelden voorwaarden.
Ook het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' laat nieuwe bedrijfswoningen pas toe na een wijziging. Dit past in het provinciale en gemeentelijke beleid om terughoudend om te gaan met nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Bedrijfswoningen kunnen belemmeringen opleveren voor bedrijven; functies waarvoor een bedrijventerrein juist bedoeld is.
Op dit binnenstedelijke terrein vinden wij bedrijfswoningen wel voorstelbaar. In dit gebied kunnen bedrijfswoningen ook voor een gewenste levendigheid en sociale controle zorgen.
Een nadere afweging op ruimtelijke, milieutechnische voorwaarden en op behoefte vinden wij echter noodzakelijk. Vandaar dat bedrijfswoningen ook in het nieuwe plan pas na een wijziging zijn toegestaan. Voor de wijziging gelden ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden. Deze komen overeen met de voorwaarden die ook in het bestemmingsplan 'Ruwaard 1' zijn opgenomen. Zo

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

3. Positief bestemmen of niet?

a. Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

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

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

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

b. Gebruik van een bedrijfswoning zonder verleende vrijstelling

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

4. Algemeen of persoonsgebonden overgangsrecht?

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

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

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

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

Zoals in de nota van toelichting van artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening[1] is aangegeven, heeft de gemeente vrijheid om te bepalen wanneer deze laatste situatie zich voordoet. Beëindiging van de strijdigheid binnen de planperiode hoeft bij het persoonsgebonden overgangsrecht - in tegenstelling tot bij het algemene overgangsrecht – niet vast te staan. Met het toepassen van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt, conform het karakter van het overgangsrecht, al voldoende aangegeven dat de situatie eindig is.

Van belang is in dit verband ook nog de bestendige jurisprudentie over dit artikel waarin is bepaald dat persoonsgebonden overgangsrecht ook kan worden toegepast in gevallen waarin een strijdige situatie valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van een eerder plan[2].

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

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

Voor de functies die na de eerste afweging (is legalisering mogelijk?) nog overblijven, geldt dus dat een positieve bestemming niet wenselijk is. En kan de afweging worden gemaakt of een

---

[1] Stb 2008,145 p.60

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

persoonsgebonden overgangsrechtsituatie van toepassing is. Bij deze afweging heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid.

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

1. Het strijdig gebruik bestaat al meer dan tien jaar. Hoewel handhaving formeel ook na vele jaren nog mogelijk is, is het wel erg ingrijpend om een woonsituatie van mensen te beëindigen. Zeker wanneer deze situatie al vele jaren bestaat. Strijdige situaties die al lang bestaan, komen ook in het plangebied voor. Het feit dat de gemeente veel jaren niet heeft ingegrepen in dit gebied, is hier mede debet aan.
   Er wordt gekozen voor een termijn van 10 jaar omdat dit een planperiode is. Wanneer de gemeente haar bestemmingsplannen tijdig had geactualiseerd, was voor dit gebied al eerder een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Strijdig gebruik was dan wellicht onder het algemene overgangsrecht van dit plan gebracht. In dat geval hadden wij bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe afweging moeten maken. Waarbij het wederom onder het algemene overgangsrecht brengen van het strijdige gebruik geen optie was geweest, maar het onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen wel.

   Het aanbrengen van een minimale termijn vinden wij essentieel. Op deze manier wordt de afweging gekoppeld aan opgebouwde rechten. En komt tot uitdrukking dat het uitgangspunt is dat het strijdig gebruik, gelet op milieuregelgeving en beleid, niet zomaar kan worden toegestaan. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan zijn, op grond van dit beleid en milieuafwegingen, verzoeken om bedrijfswoningen als burgerwoningen te mogen gebruiken, consequent afgewezen. Het zou oneerlijk zijn ten opzichte van al degenen die zich hieraan hebben gehouden, om overtreders die er pas recent zitten te belonen en het strijdig gebruik toe te staan.
   Als peildatum nemen we tien jaar vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013, derhalve 19 december 2003.
2. Het gebruik is van oorsprong niet strijdig. Het werd bijvoorbeeld ooit wel degelijk als bedrijfswoning bij een bedrijf gebruikt maar dit bedrijf is failliet gegaan;
3. De gemeente heeft het gebruik actief toegestaan.

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

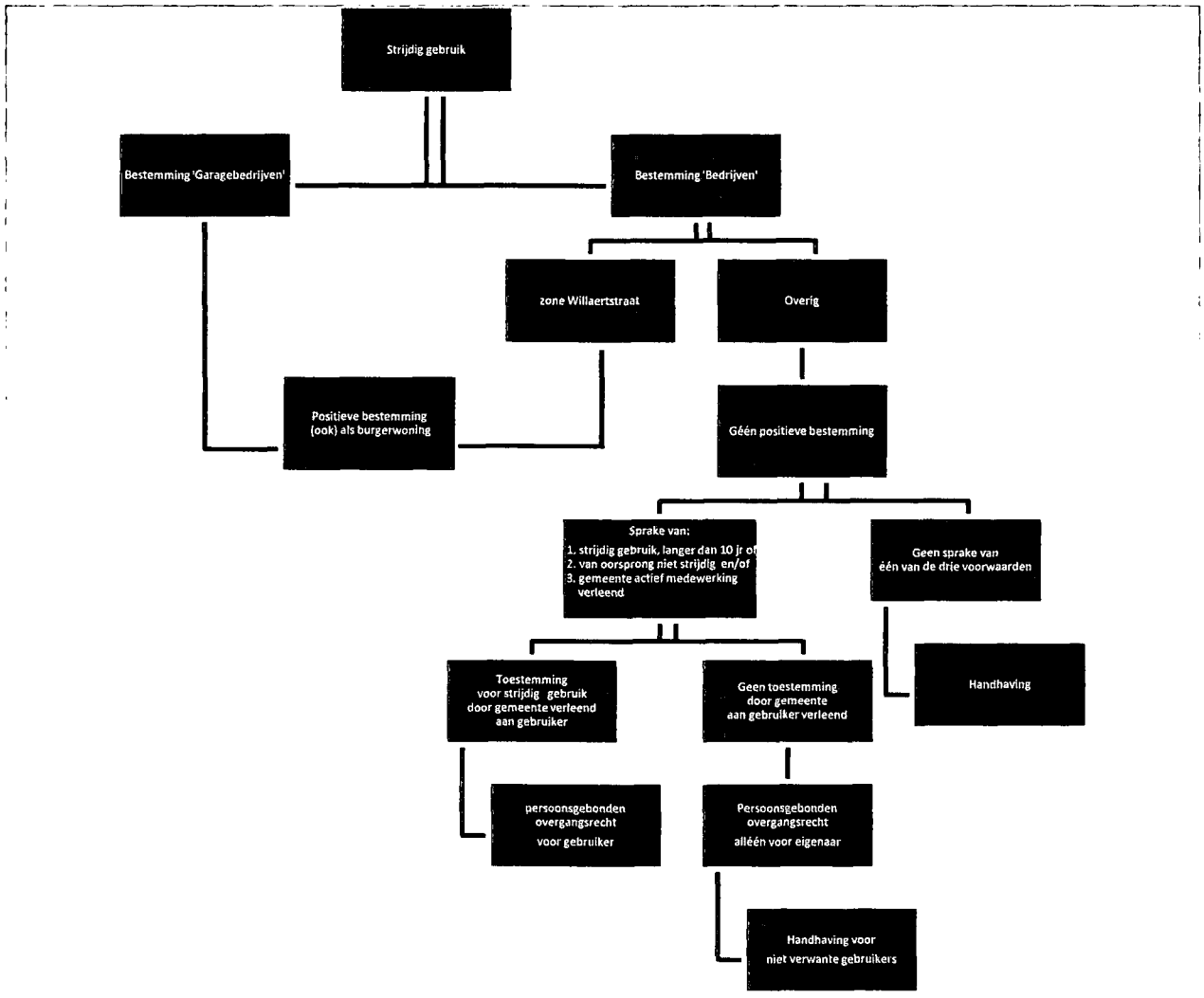
1. Het persoonsgebonden overgangsrecht is persoonsgebonden, objectgerelateerd en niet overdraagbaar aan anderen. Dat betekent dus dat de eigenaar strijdig mag wonen. Maar een nieuwe eigenaar niet. Wanneer de eigenaar weg gaat van het perceel, moet de nieuwe situatie dus in overeenstemming zijn met het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

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

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

5. Conclusie afweging

In de figuur ziet bovenstaande afweging er als volgt uit:



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

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

B. Overige functies

1. Inleiding

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

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

2. Positief bestemmen of niet?

Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent gebreken.
De belangrijkste bestemming in dit plan is 'bedrijven'. In het plan uit 1973 is echter niet omschreven wat hieronder moet worden verstaan. Pas in 2003 is dit hersteld. In de herziening uit 2003 is opgenomen dat het moet gaan om: 'bedrijven op het gebied van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, opslag en groothandel met inbegrip van een indoorkartbaan en met uitzondering van horecadoeleinden, detailhandel en kantoordoeleinden'.
2003 is daarom een ijkpunt voor de afweging. Omdat de definitie vóór die tijd onduidelijk was, worden de afwijkende functies die vóór 2003 zijn ontstaan als legaal aangemerkt. Deze functies worden positief bestemd door middel van een aanduiding.

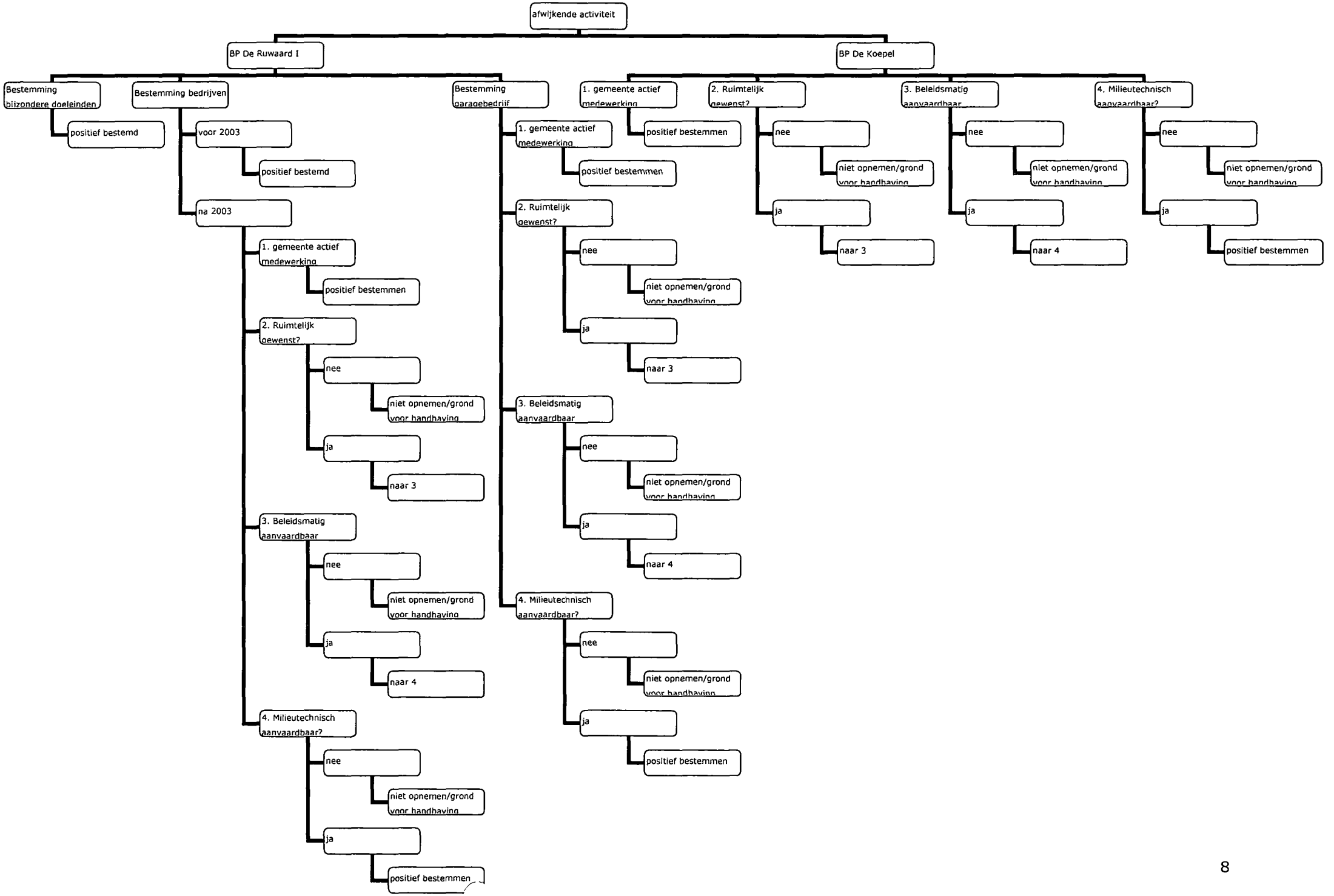
Het oude bestemmingsplan 'Ruwaard 1' kent nog een andere vaag omschreven bestemming; de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Deze bestemming ligt in het westelijk deel van het plangebied. Dit deel valt onder de bestemming 'Gemengd-1' van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013'.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

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

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

Voor de andere functies is maatwerk geleverd. In dat maatwerk zijn vier factoren afgewogen:
1) Wat is de historie? Sinds wanneer zit het er? Heeft de gemeente actief medewerking verleend? In dat laatste geval wordt de activiteit zondermeer positief bestemd.
2) Past het in de visie voor het nieuwe bestemmingsplan?
3) Is het beleidsmatig inpasbaar?
4) Is het vanuit milieuaspecten aanvaardbaar?

In een schema ziet deze afweging er als volgt uit:


afwijkende activiteit
BP De Ruwaard I
BP De Koepel
Bestemming bijzondere doeleinden
positief bestemd
Bestemming bedrijven
voor 2003
positief bestemd
na 2003
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
Bestemming garagebedrijf
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen
1. gemeente actief medewerking
positief bestemmen
2. Ruimtelijk gewenst?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 3
3. Beleidsmatig aanvaardbaar
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
naar 4
4. Milieutechnisch aanvaardbaar?
nee
niet opnemen/grond voor handhaving
ja
positief bestemmen

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

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

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

Voor deze functies moet worden afgewogen of handhavend wordt opgetreden.

3. Handhavend optreden of niet?

Voor de 'andere functies dan wonen' wordt geen persoonsgebonden overgangsrecht toegepast. Handhaving is uitgangspunt. Het is minder ingrijpend om in deze situaties in te grijpen dan in een fundamentele behoefte als wonen. Voor deze functies zijn alternatieve locaties voorhanden.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een handhavingstraject gestart. Hiervoor wordt de standaardaanpak gevolgd. In het handhavingstraject kan worden besloten dat tijd moet worden gegund aan een strijdige functie om een alternatieve locatie te zoeken. Het Gemeentelijke Makelpunt kan hierin ondersteuning bieden.

BIJLAGE 1
Uitwerking 'wonen'

Adres	**Geldend bestemmingsplan**	**Huidig gebruik**	**In zone langs Willaertstraat?**	**Toegestaan gebruik in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan'**	**Persoonsgebonden Overgangsrecht?**
1. Obrechtstraat 20	**De Koepel**	Bedrijfswoning	Nee	Bedrijfswoning	n.v.t.
2. Palestrinastraat 1	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (autobedrijf de Groot)	Ja	Bedrijfswoning	n.v.t.
3. Willaertstraat 2	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
4. Willaertstraat 2a	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (De Vries Terrazo)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
5. Willaertstraat 8	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (van Gaal Holding B.V.)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
6. Willaertstraat 10	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (CEllotec vloeren)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
7. Willaertstraat 12	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (Geluid v.d. Sanden)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
8. Willaertstraat 14	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (Trappen v.d. Heijden)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
9. Willaertstraat 16	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (Stratenmaker)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
10. Willaertstraat 18	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (Fietsspeciaalzaak)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
11. Willaertstraat 20	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (van der Lee entertainment)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
12. Willaertstraat 22	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
13. Willaertstraat 24	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (v.d. Biezen meubelstoffering)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.

14. Willaertstraat 26	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
15. Willaertstraat 28	**Ruwaard 1**	Burgerwoning (en extra woning?)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
16. Willaertstraat 34	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (zonwering)	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
17. Willaertstraat 36	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
18. Willaertstraat 38	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
19. Willaertstraat 40	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
20. Willaertstraat 42	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
21. Willaertstraat 44	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
22. Willaertstraat 46	**Ruwaard 1**	Burgerwoning	Ja	Burgerwoning en bedrijfswoning	n.v.t.
23. Willaertstraat 48	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning	Ja	Bedrijfswoning	n.v.t.
24. Corellistraat 28	Ruwaard 1	Burgerwoning, bewoning door 3 niet-eigenaren	Nee	Bedrijfswoning	Nee. Geen bewoning door eigenaar, alleen door niet-verwante gebruikers > handhavend optreden
25. Sweelinckstraat 3	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (van Dijk electrotechniek)	Nee	Bedrijfswoning	n.v.t.
26. Orlando di Lassostraat 5	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning	Nee	Bedrijfswoning	n.v.t.
27. Orlando di Lassostraat 9	Ruwaard 1	Burgerwoning, eigenaar en kamerverhuur	Nee	Bedrijfswoning	Ja. Uitsluitend voor de eigenaar (en diens huishouden). Handhavend optreden tegen niet-verwante gebruikers
28. Orlando di Lassostraat 11	Ruwaard 1	Burgerwoning, eigenaar en kamerverhuur: veel	Nee	Bedrijfswoning	Ja uitsluitend voor de eigenaar (en diens

		verschillende namen!			huishouden). Handhavend optreden tegen niet-verwante gebruikers
29. Orlando di Lassostraat 10	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (autoshowroom van Berkom)	Nee	Bedrijfswoning	
30. Orlando di Lassostraat 12	Ruwaard 1	Burgerwoning, niet door eigenaar, uitsluitend kamerverhuur	Nee	Bedrijfswoning	Nee. Handhavend optreden tegen kamerverhuur
32. Orlando di Lassostraat 14	Ruwaard 1	Burgerwoning, uitsluitend door eigenaar (Ulehake)	Nee	Bedrijfswoning	Ja. Uitsluitend voor de eigenaar
33. Rossinistraat 5	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (Bloks)	Nee	Bedrijfswoning	
34. Palestrinastraat 12	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (bedrijfsgebouw leeg)	Nee	Bedrijfswoning	
35. Palestrinastraat 3	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (v.d. Berg modestoffen)	Nee	Bedrijfswoning	
36. Euterpelaan 9	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning	Nee	Bedrijfswoning	
37. Euterpelaan 11	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning	Nee	Bedrijfswoning	
38. Rossinistraat 34	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning (nu leeg)	Nee	Bedrijfswoning	
39. Palestrinastraat 11	Ruwaard 1	Burgerwoning (Tweede woning achter Palestrinastraat 11a)	Nee	Geen bestemming	Ja. Persoonsgebonden overgangsrecht voor 'andere gebruikers dan de eigenaar'
40. Palestrinastraat 11a	**Ruwaard 1**	Bedrijfswoning	Nee	Bedrijfswoning	n.v.t.
41. Palestrinastraat 9	Ruwaard 1	Bedrijfswoning	Nee	Geen bestemming	Ja. Persoonsgebonden overgangsrecht voor 'andere gebruiker dan de eigenaar'

Samengevat wordt persoonsgebonden overgangsrecht toegekend aan:

Perceel	Adres	Aard van het strijdig gebruik	Persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor:
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5724	Orlando di Lassostraat 11-11A Oss	Gebruik van het pand als burgerwoning	De heer D. Verhoeven
Gemeente Oss, sectie E 5723	Orlando di Lassostraat 9 Oss	Gebruik van het pand als burgerwoning	De heer C.M.M. van Ballegooij
Gemeente Oss, sectie E nummer 5452	Orlando di Lassostraat 14-14A	Gebruik van het pand als burgerwoning	Mevrouw L.T. Ulehake-Nederkoorn
Gemeente Oss, sectie E, nummer 3775	Palestrinastraat 9	Gebruik van het pand als bedrijfwoning zonder benodigde vrijstelling of vergunning door een ander dan de eigenaar	M.A.M. Pouwels
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5486	Palestrinastraat 11	Gebruik van het pand als burgerwoning	Mevrouw A.W.C.J.M. van den Akker-Morlog
Gemeente Oss, sectie E, nummer 5486	Palestrinastraat 11A	Gebruik van het pand als bedrijfswoning door een ander dan de eigenaar	G.J.M. Pouwels

Tevens geldt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het 'huishouden' van bovengenoemde personen waarbij onder 'huishouden' wordt verstaan de definitie zoals deze is opgenomen in de begripsomschrijving voor een bedrijfswoning.

BIJLAGE 2
Uitwerking 'andere functies dan wonen'

Functie	Geldend bp	Historie:	Beleid	Ruimtelijk	Milieu	Vertaling
Stichting Prisma Palestrinastraat 5: Activiteit: Algemeen maatschappelijk werk: achterstandsgroepen optimale kansen bieden in de Nederlandse samenleving door bijvoorbeeld taallessen en lessen over de maatschappij	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven': activiteit niet toegestaan	Gestart na 2003 (2006): niets bekend bij gemeente	n.v.t.	Het binnengebied is uitsluitend bedoeld voor bedrijven, bepaalde vormen van detailhandel en – na wijziging- cultuur en ontspanning. Deze maatschappelijke functie past hier niet in.	Vanuit geluid: Theorieonderwijs is geluidgevoelig en alleen mogelijk na akoestisch onderzoek en hogere grenswaardenprocedure. Vanuit externe veiligheid: Er kunnen ook kleinere minder zelfredzame personen aanwezig zijn. Het is dan een zeer kwetsbaar object. Volgens onze beleidsvisie externe veiligheid is nieuwvestiging van zeer kwetsbare objecten binnen 200 meter vanaf het spoor slechts mogelijk als er nut en noodzaak is om die voorzieningen daar te realiseren. Die noodzaak kan in dit geval niet worden aangetoond. Er zijn voldoende alternatieven. Vanuit geur: Juist op deze plek is de	De functie wordt niet positief bestemd. Er wordt een handhavingstraject gestart.

					geurbelasting vanuit de twee geurveroorzakende bedrijven in het plangebied hoog. Het is niet wenselijk daar nieuwe geurgevoelige objecten te realiseren.	
Boksschool Palestrinastraat 5	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven'; activiteit niet toegestaan	In 2010 is gebruiksvrijstelling verleend. Geanticipeerd is op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' waarin functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan na vrijstelling.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding. Achter op het perceel staan sloopauto's. Dit is niet toegestaan. Hiervoor wordt een handhavingstraject gestart.
Stoffenzaak Zwanenberg Palestrinastraat 3	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven': activiteit niet toegestaan	Gestart vóór 2003 (1953) dus toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.
Kantoor Cokon Rossinistraat 9	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven': activiteit niet toegestaan	Gestart vóór 2003 (1996) dus toestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.
Congrescentrum Orlando di	Ruwaard 1: Bestemming	Gestart vóór 2003 (2001) dus	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd

Lassostraat 24	'Bedrijven': activiteit niet toegestaan	toestaan				d.m.v. een aanduiding.
v.d. Biezen relaxfauteuils, Willaertstraat 24	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven'	Gestart vóór 2003 dus toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd d.m.v. een aanduiding.
Fietsspeciaalzaak Willaertstraat 18	Ruwaard 1: Bestemming Bedrijven	Gestart vóór 2003 (1997)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.
De Tapijtkoning Rossinistraat 19	Ruwaard 1: Bestemming Bedrijven	Gestart voor 2003 (1994)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.
Sportschool Corellistraat 28	Ruwaard 1: Bestemming 'Bedrijven'	Gestart na 2003	Geen beletselen vanuit beleid	Het perceel valt in de schil van het terrein: Gemengd 1. Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegestaan	Geen beletselen vanuit milieu	De functie wordt positief bestemd. Binnen GD-1 is de functie toegestaan
Sportschool en fysiotherapie-Praktijk Corellistraat 6 en 8	Bestemmingsplan Ruwaard 1: Bijzondere doeleinden.	Diverse vergunningen voor sportcentrum verleend	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd. Binnen GD-1 is de functie toegestaan
Bike+ Obrechtstraat 19	Bestemmingsplan De Koepel:Beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, bijzondere doeleinden en verkeersdoeleinden.	Diverse vergunningen verleend	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.

Healthcentre Obrechtstraat 15	Bestemmingsplan De Koepel:Beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, bijzondere doeleinden en verkeersdoeleinden	Diverse vergunningen verleend (waaronder artikel 19-procedure voor sportcentrum in 1998)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De functie wordt positief bestemd door middel van een aanduiding.
Miltonhouse Obrechtstraat 23b Verkoop van designmeubelen. Behalve internetverkoop vindt ook detailhandel (waarbij er sprake is van fysiek klantencontact) plaats.	Bestemmingsplan De Koepel:Beperkte handels- en/of bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, bijzondere doeleinden en verkeersdoeleinden. Detailhandel is niet toegestaan	Zit er sinds juli 2012. Niets bekend bij gemeente	Internetverkoop en groothandel mag. Volgens het detailhandelsbeleid is detailhandel alleen toegestaan op de meubelboulevard	In de schil zijn bepaalde vormen van perifere detailhandel toegestaan. Detailhandel in woninginrichting valt daar niet onder.	Geen beletselen vanuit milieu	De functie wordt niet positief bestemd. Er wordt een handhavingstraject gestart voorzover sprake is van detailhandel (fysiek klantencontact)
Stichting Educatie Regenboog, Palestrinastraat 1A, 5344 AA Oss Ontplooien van activiteiten voor het bevorderen van het onderwijs, educatie, emancipatie, participatie en integratieniveau van de (allochtone) jongeren en vrouwen in Oss en omgeving middels	BP Ruwaard-1 Bestemming Bedrijven; niet toegestaan	Gestart na 2003 (2007)	n.v.t.	Het binnengebied is uitsluitend bedoeld voor bedrijven, bepaalde vormen van detailhandel en – na wijziging- cultuur en ontspanning. Deze maatschappelijke functie past hier niet in.	Vanuit geluid: Theorieonderwijs is geluidgevoelig en alleen mogelijk na akoestisch onderzoek en hogere grenswaardenprocedure. Vanuit externe veiligheid: Er kunnen ook kleinere minder zelfredzame personen aanwezig zijn. Het is dan een zeer kwetsbaar object. Volgens onze beleidsvisie externe	De functie wordt niet positief bestemd. Er wordt een handhavingstraject gestart.

het organiseren van educatieve, sociaal-culturele, sportieve en spirituele activiteiten.					veiligheid is nieuwvestiging van zeer kwetsbare objecten binnen 200 meter vanaf het spoor slechts mogelijk als er nut en noodzaak is om die voorzieningen daar te realiseren. Die noodzaak kan in dit geval niet worden aangetoond. Er zijn voldoende alternatieven. Vanuit geur: Juist op deze plek is de geurbelasting vanuit de twee geurveroorzakende bedrijven in het plangebied hoog. Het is niet wenselijk daar nieuwe geurgevoelige objecten te realiseren.	
Sportschool Functional Training, Rossinistraat 15	Bestemmingsplan 'Bedrijven': niet toegestaan	Gestart na 2003 (2013)	n.v.t.	Het binnengebied is voornamelijk bedoeld voor bedrijven en bepaalde vormen van perifere detailhandel. Na een wijziging zijn functies op het gebied van cultuur en ontspanning	Een garagebox is niet ingericht om meerdere mensen in te laten verblijven voor het uitoefenen van een sport. Veiligheid verzet zich hier alleen al tegen.	De functie wordt niet positief bestemd. Er wordt een handhavingstraject gestart.

				voorstelbaar. Daarbij gelden voorwaarden. Eén voorwaarde houdt in dat de functie moet passen in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving. De sportschool is gevestigd in een garagebox. Dit is geen goede plek voor een dergelijke voorziening.		

Concluderend worden de volgende functies niet ingepast:

- Prisma, Palestrinastraat 5
- Auto's achter op perceel Palestrinastraat 5
- Miltonhouse Obrechtstraat 23 b voorzover het detailhandel (fysiek klantencontact) betreft
- Stichting Educatie Regenboog, Palestrinastraat 1a
- Sportschool Functional training, Rossinistraat 15.

Voor deze functies wordt een handhavingstraject gestart.

OSS ACTUEEL

WEEKBLAD REGIO OSS

NUMMER 5, WOENSDAG 29 JANUARI 2014

BEZOEKADRESSEN
- Gemeentehuis Raadhuislaan 2, 5341 GM Oss
- Milieustraat Maaskade 28, 5347 KD Oss
- Museum Jan Cunen Molenstraat 65, 5341 GC Oss
- Gemeentereiniging Singel 1940-1945 nr. 300, 5348 PV Oss
- Stadsarchief Peperstraat 12, 5341 CZ Oss

POSTADRES
- Postbus 5, 5340 BA Oss
- E-mail: gemeente@oss.nl
- Fax: [0412] 642 605

TELEFOON
ALGEMEEN TELEFOONNUMMER
14 0412

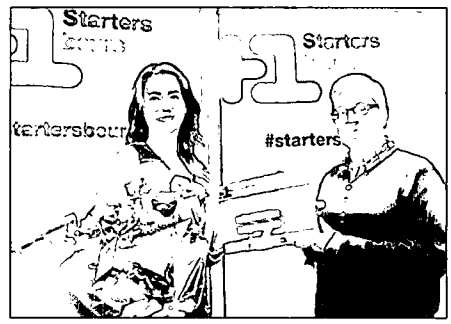
OVERIGE TELEFOONNUMMERS
Compostering
[0412] 642 440
Milieustraat
[0412] 642 440
Museum Jan Cunen
[0412] 629 328
Stadsarchief
[0412] 629 101

OPENINGSTIJDEN
Gemeentehuis Oss
Balies
- Burgerzaken
  vrije inloop: werkdagen 9.00-12.00 uur.
  Op afspraak: werkdagen 12.30-16.00 uur, donderdag tot 19.00 uur
- Publieksvoorlichting
  werkdagen 8.30-17.00 uur, donderdag tot 19.00 uur
- Zorgplein
  (WVG, Cash, Wmo, Minimabeleid)
  werkdagen 9.00-16.00 uur
- Werk en Inkomen
  werkdagen 8.30-17.00 uur
- Bouwen, Milieu en Leefomgeving
  vrije inloop: werkdagen 9.00-12.00 uur.
  Op afspraak: werkdagen 12.30-16.00 uur
- Gemeentereiniging
  werkdagen 7.30-12.00 en 12.30-16.00 uur
- Milieustraat
  woensdag t/m vrijdag van 13.00-17.00 uur, zaterdag 9.00-15.00 uur
- Museum Jan Cunen
  dinsdag t/m zondag 12.30-16.30 uur
- Stadsarchief
  dinsdag t/m donderdag 10.00-16.00 uur

WEBSITE
Meer over de gemeente Oss vindt u op de website www.oss.nl en www.oss.nl/twitter

Oss Actueel wordt samengesteld door afdeling Communicatie van de gemeente Oss, onder verantwoordelijkheid van het college van B&W, en staat los van het redactionele beleid van dit weekblad.

Startersbeurs om jeugdwerkeloosheid tegen te gaan



Dionne Vos kreeg op 24 januari als eerste de Startersbeurs in Oss. De Startersbeurs is een landelijk regeling voor jongeren van 18 tot 27 jaar die geen baan kunnen vinden.
Wethouder René Peters: 'Dionne heeft zelf haar nieuwe werkgever benaderd en overgehaald om haar via de startersregeling in dienst te nemen. En dat is precies de bedoeling van deze beurs. Het is een van de instrumenten die we inzetten om jonge mensen aan een baan te helpen.'

René Peters roept jongeren en werkgevers op om elkaar op te zoeken. 'Er zijn veel meer plekken voor deze jongeren dan we denken. Een concreet voorbeeld heb ik hier al liggen: De Stichting Internationale Bouworde Nederland wil een afgestudeerde Osse jongere (HBO/WO) inzetten met een startersbeurs.'

Jeugdwerkloosheid
De afgelopen jaren nam het aantal werkzoekende jongeren sterk toe. De Startersbeurs is onderdeel van de crisisaanpak van de arbeidsmarktregio Noordoost-Brabant. De regio ontvangt voor deze aanpak subsidies van zowel het Rijk als de provincie. Door jongeren en werkgevers via de Startersbeurs aan elkaar te koppen, snijdt het mes aan twee kanten. De jongere kan werkervaring opdoen en het bedrijf heeft nu tegen minimale kosten en voor een beperkte periode extra capaciteit beschikbaar. Jongeren en werkgevers kunnen zich aanmelden voor een Startersbeurs op

www.startersbeurs.nl/noordoost-brabant

Programma FOCUS uniek in Nederland

Tweede Kamerlid naar Oss

Remco Dijkstra, Tweede Kamerlid VVD bezocht 20 januari de gemeente Oss voor het programma FOCUS voor bijstandsgerechtigden. Het gedragsveranderende programma en de samenwerking met werkgevers is uniek in Nederland. Tijdens de bijeenkomst kreeg een deelnemer van FOCUS een arbeidsovereenkomst bij PBS aangeboden. Daarnaast gingen Remco Dijkstra, wethouder Rene Peters, Ester Biezen, de werkgevers van Rijn Glasvlezeltechniek, HTS BV, 24/7 chauffeursdiensten en twee deelnemers in gesprek over werk en bijstand.

Gemotiveerd uit de bijstand
Positief aan de slag met bijstandsgerechtigden die niet gemotiveerd gedrag laten zien. Daar heeft Oss voor gekozen met het programma FOCUS. Het is een intensief programma om gedrag te veranderen. De deelnemers krijgen meer inzicht in hun gevoelens, weerstanden en capaciteiten. Ook leren ze erover te praten. In het programma is ook aandacht voor sport. Zo raken deelnemers weer gemotiveerd om te gaan werken.

150 banen gereserveerd
<P>Verschillende Osse werkgevers, het landelijke Locus Netwerk en gemeente Oss zetten zich samen in om kansen te bieden aan Osse bijstandsgerechtigden. Daarvoor zijn 150 banen gereserveerd voor 2014. Gewone banen met normale salarissen voor bijstandsgerechtigden die klaar zijn met het programma FOCUS. De deelnemers krijgen op deze manier extra mogelijkheden om een passende baan te vinden

Nieuwe locatie
Het programma FOCUS is verhuisd naar een nieuwe locatie. Het pand aan de Griekenweg 23 werd 20 januari feestelijk geopend met alle aanwezigen.

NME-Centrum en kinderboerderij op tv

Een filmploeg van SBS6 heeft opnames gemaakt bij NME-Centrum en kinderboerderij De Elzenhoek voor het programma Lekker Leuk Leven. De uitzending van het programma is op zondag 2 februari om 15.25 uur en zaterdag 8 februari om 14.30 uur. Kijken!

Meer zonnepanelen op dat van school of vereniging

Gemeente Oss wil dat meer scholen en verenigingen zonnepanelen op hun daken plaatsen. Daarom doen we mee aan het regionale project 'Zonnepanelen op scholen en sportverenigingen'. We denken mee met scholen en verenigingen over voorbereiden, plaatsen en financieren van zonnepanelen.

Besparing en goede voorbeeld
Met zonnepanelen kun je niet alleen besparen op energiekosten. De school of de vereniging geeft zo ook het goede voorbeeld. Ook dat kan een reden zijn om zonnepanelen te plaatsen.

Regionaal project
Het project 'Zonnepanelen op scholen en sportverenigingen' is een gezamenlijk project van de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis en Veghel. Omgevingsdienst Brabant Noord begeleidt het project.

www.brabantsgroen.nl

Fotocollectie Ruud Rogier naar Stadsarchief Oss

Eind januari draagt fotograaf Ruud Rogier een deel van zijn fotoarchief over aan het Stadsarchief in Oss. Om deze overdracht niet zomaar voorbij te laten gaan, organiseert het Stadsarchief een tentoonstelling: 'Ruud Rogier, fotojournalist. Persfoto's uit de jaren negentig'. De tentoonstelling kunt u zien van 3 tot en met 13 februari tijdens de openingsuren van het Stadsarchief.

Persfotograaf
Ruud Rogier begon zijn loopbaan in 1981. Toen trad hij in dienst bij fotobureau Paul van der Werff in Megen. In 1985 begon hij als zelfstandig fotograaf door de overname van dit bureau. Sinds 1984 is hij als persfotograaf verbonden aan het Brabants Dagblad. Opgegroeid met de analoge fotografie maakte hij in 1999 de overstap naar de digitale vorm van het uitoefenen van dit vak.

www.stadsarchiefoss.nl

Klassiek concert van Henk Heijkoop in Museum Jan Cunen

Pianist Henk Heijkoop geeft op zondag 2 februari een gratis concert en geeft korte uitleg over de muziekstukken die hij speelt. Het concert is in Museum Jan Cunen en begint om 13.00 uur. Henk Heijkoop speelt stukken van onder andere Vivaldi, Bach, Mozart, Chopin, Bernard van den Sigtenhorst Meyer en variaties voor piano op een bekend Nederlandsch lied.
De entree van het museum is € 4, -, behalve voor museumkaarthouders: voor hen is entree gratis. Na afloop volgt er voor geïnteresseerden een gratis rondleiding door het museum. U kunt zich aanmelden via jongethomas5@ziggo.nl.

www.museumjancunen.nl

Raad en daad

GAST VAN DE RAAD
Als Gast van de Raad kunt u een kijkje nemen in de keuken van de gemeenteraad van Oss. Tijdens een bijzonder programma krijgt u uitleg over het raadswerk. Op donderdag 6 februari is er weer een raadsvergadering en kunt u komen kijken. Bent u nieuwsgierig? Meldt u dan aan!

Programma
Per keer kunnen 10 inwoners Gast van de Raad zijn. Raadsleden geven voor dat de raadsvergadering uitleg over het raadswerk. Zij vertellen over de gang van zaken tijdens een raadsvergadering en bespreken de agenda. Dit onder het genot van een eenvoudige maaltijd. Na afloop van de raadsvergadering kijken de gasten samen met de betrokken raadsleden terug op de vergadering.

6 februari 2014
Bij iedere Gast van de Raad zijn twee raadsleden gastheer of gastvrouw. Eén vanuit de coalitie en één vanuit de oppositie. Op 6 februari zijn dat de fracties VVD en D66. Na afloop van de raadsvergadering geeft een raadscommissie hun mening geven over de volgende onderwerpen:
- Rekenkamerbrief Grondbedrijf
- Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk
- Consultatie Voorkeursstrategie Deltaprogramma Rivieren Maas
- Verkeersstructuur Centrum Oss
- Nota Economische ambities Oss
- Europese aanbesteding accountantscontrole
- Pilot Huishoudelijke Hulp en Wmo-verordening
- Transitie Arrangement regio Noord-oost Brabant
- Functioneel ontwerp Transitie Jeugdzorg

Aanmelden
Wilt u zich aanmelden? Bel of mail dan naar de Raadsgriffie Oss [0412] 629479, raadsgriffie@oss.nl.

Evenementenvergunning

VERLEEND
De Burgemeester heeft besloten om op grond van artikel 2:25 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Oss, een evenementenvergunning te verlenen voor de hieronder genoemde evenementen. Aan de vergunningen zijn voorschriften verbonden ter bescherming van de openbare orde en veiligheid en ter voorkoming dan wel beperking van overlast. De vermelde datum is de dag waarop de vergunning is verzonden. Het is mogelijk om deze vergunningen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.

Macharen
- Carnavalsoptocht 2014, 10-01-2014

Het evenement zal gehouden worden op 3 maart 2014 in het centrum van Macharen van 10.00 uur tot 17.00 uur.

Oss
- Klunen 2014, 22-01-2014

Het evenement zal gehouden worden op 2 februari 2014 in het centrum van Oss van 14.00 uur tot 20.30 uur.

Tegen een besluit kunnen belanghebbenden ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden, een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss.
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Hiertoe kunt u, als u tevens een bezwaarschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op uw belangen, dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank-Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Her-togenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn grifferechten verschuldigd.

Bestemmingsplannen

BESTEMMINGSPLAN, BEELDKWALITEITSPLAN EN BESLUIT HOGERE WAARDEN 'TALENTENCAMPUS EN SIBELIUSPARK-OSS-2013' VASTGESTELD
De gemeenteraad van Oss heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013' vastgesteld. Ook heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Talentencampus en Sibeliuspark vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden voor geluid vastgesteld. Hieronder leggen wij uit wat dit betekent. Ook leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden.

Wat is een bestemmingsplan?
In een bestemmingsplan staat welke functies grond heeft. Bijvoorbeeld wonen, sport, maatschappelijk of groen. Ook regelt een bestemmingsplan of men op die grond mag bouwen. Dit is bijvoorbeeld belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen. De gemeente kijkt dan of uw bouwplannen in het bestemmingsplan passen. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast. Dit staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waar gaat het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013' over?
De gemeente heeft een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het gebied dat bestaat uit het sportcomplex dat ligt aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en het Sibeliuspark. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd door de Mondriaanlaan en de Ruwaardsingel (zuidzijde), de achtertuinen van de woningen aan de Hescheweg (oostzijde), de Joannes Zwijsenlaan en de Euterpelaan (noordzijde) en de Beethovengaarde, Lisztgaarde, Van Anrooijstraat en Sibeliuslaan (westzijde). Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de zogenaamde Talentencampus mogelijk. Op de plaats van het parkeerterrein ten zuiden van de Joannes Zwijsenlaan (nu nog in gebruik ten behoeve van het ziekenhuis) kunnen woningen worden gebouwd. Ook wordt woningbouw in het Sibeliuspark mogelijk gemaakt in combinatie met een opwaardering van het Sibeliuspark. Het gaat om woningen en appartementen. Verder is een uitbreiding van de Residence Sibelius opgenomen. De locatie van het voormalige tuincentrum aan de Joannes Zwijsenlaan is ook opgenomen binnen het bestemmingsplan. Hier wordt woningbouw mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Het bestemmingsplan wijkt af van het ontwerpbestemmingsplan
Van donderdag 1 augustus 2013 tot en met woensdag 11 september 2013 kon u reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is op een aantal punten anders dan het ontwerpbestemmingsplan. De verschillen staan vermeld in een 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de regels en de toelichting.

Wat is een beeldkwaliteitsplan?
Een beeldkwaliteitsplan bepaalt de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de architectuur van de toekomstige gebouwen die worden gerealiseerd in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor eenheid op landschappelijk en architectonisch niveau.

Wat is een besluit hogere waarden?
De Wet geluidhinder regelt hoeveel geluid er bij woningen en scholen mag zijn door het verkeer op een weg. Dit noemen wij de voorkeurswaarde. In sommige gevallen mag de gemeente meer geluid toestaan. Wij nemen daar dan een apart besluit over. Dit heet een 'besluit hogere waarden'. In dit geval maakt het bestemmingsplan het mogelijk om scholen te bouwen in de nabijheid van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de Joannes Zwijsenlaan en woningen in de nabijheid van de Joannes Zwijsenlaan. De voorkeurswaarde voor geluid wordt door deze wegen overschreden. Wij willen dit toestaan. Daarom hebben wij hogere waarden vastgesteld.

U kunt het bestemmingsplan en de overige stukken bekijken
U kunt vanaf donderdag 30 januari 2014 tot en met woensdag 12 maart 2014 de volgende stukken bekijken:
- het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan
- het bestemmingsplan
- andere stukken over het bestemmingsplan, zoals de toelichting en de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'
- het beeldkwaliteitsplan
- het besluit hogere waarden

U kunt deze stukken bekijken:
- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl
- op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl
- (op papier en digitaal) bij de balie Publieksvoorlichting in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss; de balie is open van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur, op donderdag tot 19.00 uur

De bronbestanden van het bestemmingsplan zijn digitaal beschikbaar op http://bestemmingsplan.oss.nl/RO-online/0828.
Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NLIMRO.0828.BPtalencamsibp2013-VG01.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan en/of het besluit hogere waarden?
Bent u het niet eens met het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden? Dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dat wil zeggen dat u een brief (een 'beroepschrift') stuurt aan de Raad van State. Daarin legt u uit waarom u het er niet mee eens bent. U kunt dit doen van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014.
U kunt alleen beroep instellen als u:
- belang hebt bij het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden en
- gereageerd hebt (een zienswijze hebt ingediend) op het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbesluit hogere waarden.

Hebt u geen zienswijze ingediend? Dan kunt u soms toch beroep instellen. U moet dan wel aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt in kunnen dienen. Dit is bijvoorbeeld het geval als u het niet eens bent met de wijzigingen in het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geldt nog het volgende.
Het bestemmingsplan laat de bouw van meer dan 12 woningen toe. Daardoor is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat:
- u uw beroepsgronden in het beroepschrift moet opnemen
- uw beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien u binnen de beroepstermijn geen gronden indient, en
- u deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunt aanvullen.

U stuurt uw beroepschrift aan:
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

U kunt uw beroepschrift ook indienen via het Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stelt u uiterlijk 12 maart 2014 beroep in? Dan kunt u de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de Voorzitter een voorlopige uitspraak doet over uw beroep. De Afdeling doet dan later een definitieve uitspraak.
De Voorzitter kan alleen een voorlopige uitspraak doen als er snel een uitspraak nodig is.

U moet betalen om beroep in te stellen of een voorlopige voorziening te vragen.

Op de site www.raadvanstate.nl leest u meer over het indienen van een beroepschrift en hoeveel dit kost.

Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kunt u geen beroep instellen.

Wanneer treden het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde in werking?
Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden treden in werking op 13 maart 2014. Maar het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden treden nog niet in werking als er iemand vóór deze datum een verzoek om voorlopige voorziening indient. De inwerkingtreding hangt dan af van de uitspraak van de Voorzitter.

Hebt u nog vragen?
Hebt u nog vragen over deze publicatie? Belt u dan met mevrouw Steemers van de afdeling Stedelijke ontwikkeling, via telefoonnummer 14 0412.

BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN EUTERPELAAN-OSS-2013' VASTGESTELD
De gemeenteraad van Oss heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' vastgesteld. Hieronder leggen wij uit wat dit betekent. Ook leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan.

Wat is een bestemmingsplan?
In een bestemmingsplan staat welke functies grond heeft. Bijvoorbeeld wonen of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan of men op die grond mag bouwen. Dit is bijvoorbeeld belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen. De gemeente kijkt dan of uw bouwplannen in het bestemmingsplan passen. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast. Dit staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waar gaat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' over?
Het bestemmingsplan gaat over het gebied dat ligt tussen de Euterpelaan, Gerbrandylaan, spoorlijn en de dr. Saal van Zwanenbergsingel. Het bestemmingsplan geeft een nieuwe regeling voor dit bestaande gebied.

Het bestemmingsplan wijkt af van het ontwerpbestemmingsplan
Van donderdag 9 mei 2013 tot en met woensdag 19 juni 2013 kon u reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is op een aantal punten anders dan het ontwerpbestemmingsplan. De verschillen staan vermeld in een 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de regels en de toelichting.

U kunt het bestemmingsplan en de overige stukken bekijken
U kunt vanaf donderdag 30 januari 2014 tot en met woensdag 12 maart 2014 de volgende stukken bekijken:
- het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan
- het bestemmingsplan
- andere stukken over het bestemmingsplan, zoals de toelichting en de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'

U kunt deze stukken bekijken:
- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl
- op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl
- (op papier en digitaal) bij de balie Publieksvoorlichting in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss; de balie is open van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur, op donderdag tot 19.00 uur

De bronbestanden van het bestemmingsplan zijn digitaal beschikbaar op http://bestemmingsplan.oss.nl/RO-online/0828.
Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NLIMRO.0828.BPeuterpelaanoss-VG01.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan?
Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dat wil zeggen dat u een brief (een 'beroepschrift') stuurt aan de Raad van State. Daarin legt u uit waarom u het er niet mee eens bent. U kunt dit doen van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014.
U kunt alleen beroep instellen als u:
- belang hebt bij het bestemmingsplan en
- gereageerd hebt (een zienswijze hebt ingediend) op het ontwerpbestemmingsplan. Hebt u geen zienswijze ingediend? Dan kunt u soms toch beroep instellen. U moet dan wel aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt in kunnen dienen. Dit is bijvoorbeeld het geval als u het niet eens bent met de wijzigingen in het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan.

U stuurt uw beroepschrift aan:
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

U kunt uw beroepschrift ook indienen via het Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stelt u uiterlijk 12 maart 2014 beroep in? Dan kunt u de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de Voorzitter een voorlopige uitspraak doet over uw beroep. De Afdeling doet dan later een definitieve uitspraak.
De Voorzitter kan alleen een voorlopige uitspraak doen als er snel een uitspraak nodig is.

U moet betalen om beroep in te stellen of een voorlopige voorziening te vragen.

Op de site www.raadvanstate.nl leest u meer over het indienen van een beroepschrift en hoeveel dit kost.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?
Het bestemmingsplan treedt in werking op 13 maart 2014. Maar het bestemmingsplan treedt nog niet in werking als er iemand vóór deze datum een verzoek om voorlopige voorziening indient. De inwerkingtreding hangt dan af van de uitspraak van de Voorzitter.

Hebt u nog vragen?
Hebt u nog vragen over deze publicatie? Belt u dan met mevrouw Van den Hogen of mevrouw Steemers van de afdeling Stedelijke ontwikkeling, via telefoonnummer 14 0412.

Wet Milieubeheer

BESLUIT
Burgemeester en wethouders van Oss maken als bevoegd gezag, gelet op artikel 7.17, lid 4.a., van de Wet milieubeheer, het volgende bekend.
Op 26 november 2013 heeft Ringly Dairy V.O.F. medegedeeld dat hij voornemens is om een bestaande melkkoeienstal (196 melkkoeien) te vergroten en een bestaande melkkoeienstal (58 melkkoeien) te wijzigen aan de Ringelenburg 1, 5371 NN Huisseling. Deze activiteit is onderworpen aan een milieueffectrapportage beoordeling ingevolge het Besluit milieueffectrapportage 1994 jo. artikel 7.2, lid 4 van de Wet milieubeheer.

Burgemeester en wethouders van Oss hebben besloten dat door Ringly Dairy V.O.F. géén milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld, alvorens een definitieve beslissing wordt genomen op een aanvraag om een vergunning ingevolge de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voor de voorgenomen activiteit.
Naar de mening van burgemeester en wethouders van Oss leidt de voorgenomen activiteit, gezien de omstandigheden waaronder zij worden ondernomen, niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het besluit en de overige stukken liggen vanaf 30 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Aan de balie kan eenieder 'binnenlopen zonder afspraak' op maandag t/m vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur. Van 12.30 t/m 16.00 uur werken wij alleen op afspraak. Voor het maken van een afspraak kan men bellen met: 140412. Indien gewenst kunnen wij de stukken digitaal toezenden.
Het besluit dient te worden aangemerkt als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep van derden. Dit kan in het kader van de vergunningverlening in het kader van de Wabo aan de orde worden gesteld.

MILIEUMELDING
Wij laten u weten dat wij de volgende melding hebben ontvangen:
Dieden
- voor het veranderen van een bedrijf. Melding Activiteitenbesluit.

Oss
- Heuvel 17C, IJskiosk Venezia, voor het veranderen van een bedrijf. Melding Activiteitenbesluit.

Het is niet mogelijk om tegen de melding bezwaar te maken.
De melding kunt u wel inzien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.

Omgevingsvergunning (reguliere procedure)

INGEDIEND
Volgens artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten aanvragen, die voorbereid moeten worden met de reguliere voorbereidingsprocedure, bekend worden gemaakt zodat inwoners op de hoogte zijn van bij de gemeente ingediende aanvragen. Het gaat om aanvragen om een omgevingsvergunning. De vermelde datum is de dag waarop de aanvraag is ingediend. De aanvragen moeten nog behandeld worden. Het is niet zeker of ze kunnen doorgaan. U kunt tegen de aanvragen geen bezwaren indienen. Het is wel mogelijk om deze aanvragen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.
In de afgelopen periode zijn de volgende aanvragen ingediend:
Berghem
- het overkappen van een bestaande rijbak., Heistraat 18-18A, 24-12-2013, activiteiten Bouwen-Uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Lithoijen
- Het oprichten van een loods voor de stalling van werktuigen en opslag van de grondstoffen in bunkers, Weisestraat 35, 2-1-2014, activiteiten Bouwen-Milieuneutrale verandering van een inrichting.

Vervolg zie pagina B3

Wijk- en dorpsraad

WIJKRAAD OSS-ZUID
Op donderdag 30 januari 2014 vergadert bovenstaande wijkraad. Het betreft een gezamenlijke vergadering van de Wijkraad Oss-Zuid en de Wijkstichting Oss-Zuid. De vergadering begint om 20.00 uur en is in Buurtcentrum 'De Kortfoort', hoek Floraliastraat Rozenstraat in Oss.
Op de agenda staan de volgende onderwerpen:
1. Opening
2. Vaststellen definitieve agenda
3. Inspraak
4. Vaststellen verslag vergadering Wijkraad 10 december 2013
5. Mededelingen Wijkraad / Wijkstichting
6. Mededelingen adviseurs
7. Financiën
8. Verlichting fietspad Julianasingel
9. Project Zuid Zorgt Zelf - A.Canninga
10. Rondvraag
11. Sluiting

Spreekrecht moet u voor de vergadering melden bij de voorzitter.

OSS ACTUEEL
WEEKBLAD REGIO OSS
NUMMER 5, WOENSDAG 29 JANUARI 2014

Focus op kunst en cultuur

Op donderdag 30 januari discussieert de raadscommissie Sociaal Bestuurlijk over een nieuw toekomstbeeld voor kunst en cultuur: 'Focus op kunst en cultuur'. Deze openbare bijeenkomst begint om 19.30 uur in het gemeentehuis.

Waarom een nieuw toekomstbeeld?
Dit nieuw toekomstbeeld is nodig omdat gemeente Oss heeft aangekondigd, in de programmabegroting van 2014 – 2017, om 800.000 euro te gaan bezuinigen op kunst en cultuur. Afgelopen maanden hebben de professionele kunst- en cultuurinstellingen aan een nieuwe focus gewerkt. In verschillende bijeenkomsten hebben zij de mening gevraagd van inwoners, professionals, actieve kunst- en cultuurliefhebbers, onderwijsmensen, jongeren en experts. Deze meningen zijn verwerkt in een toekomstbeeld voor kunst en cultuur in Oss. De belangrijkste punten zijn:

- 'verbondenheid met de samenleving', met de culturele identiteit van Oss als kapstok;
- 'samenwerking' op het gebied van programmering, marketing & communicatie, faciliteiten en huisvesting;
- 'educatie'.

Op basis van deze punten willen organisaties op het gebied van kunst- en cultuur samenwerken om een compleet, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod op het gebied van kunst en cultuur aan te kunnen blijven bieden, ondanks de forse bezuinigingen.

Het document geeft aan hoe de toekomst van kunst en cultuur eruit kan zien. Het zegt nog niets over hoe we dat gaan bereiken. Dat is de uitdaging voor fase 2 van dit proces. De nieuwe focus op kunst en cultuur is te vinden op www.oss.nl

En daarna?
Na de opiniecommissie aanstaande donderdag moeten de adviescommissie en de gemeenteraad het stuk goedkeuren. De adviescommissie beslist op 13 maart 2014 daarover; de gemeenteraad op 27 maart 2014. Daarna gaan we aan de slag met de uitwerking van het toekomstbeeld en gaan we kijken hoe we kunst en cultuur kunnen organiseren zodat de bezuinigingen op de professionele instellingen gerealiseerd worden.

Tijdelijke fietsenstalling aan Spoorlaan open

De tijdelijke fietsenstalling aan de Spoorlaan is vanaf dinsdag 28 januari open. Deze stalling is een voorlopige oplossing voor het tekort aan stallingsplaatsen rondom het NS-station. De fietsenstalling is bewaakt en gratis. De stalling blijft in gebruik totdat aan de Gasstraat de fietsenstalling uitgebreid is. Borden rondom het NS-station verwijzen naar de nieuwe stalling.

Gratis en bewaakt
De tijdelijke stalling heeft 330 plaatsen en is geschikt voor (elektrische) fietsen, bakfietsen, bromfietsen en scooters. De stalling is gratis en bewaakt, op dezelfde manier als de bewaakte stallingen aan de Kruisstraat en Oostwal in Oss. De stalling is van maandag tot en met vrijdag geopend van 6.00 tot 22.00 uur. In het weekend is de stalling gesloten.

Oude stalling NS
Het pand waar Oss nu de tijdelijke fietsenstalling opent, is de voormalige stalling van de NS. Bezoekers van de stalling krijgen bij binnenkomst een genummerd etiket voor de (brom)fiets en een bon met hetzelfde nummer om de (brom)fiets weer op te halen. De tijdelijke stalling heeft geen mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden.

Controle verkeerd stallen
Door het tekort aan stallingsplaatsen staan fietsen nu nog vaak langs de Spoorlaan op plaatsen waar dit niet toegestaan is. Met de 330 extra plaatsen in de tijdelijke stalling kan elke reiziger een stallingsplaats vinden. We roepen iedereen op om gebruik te maken van die extra mogelijkheid om gratis, overdekt en bewaakt te stallen. Na opening van de tijdelijke stalling gaat gemeente Oss controleren op het verkeerd stallen. Fietsen die dan nog buiten de stallingen bij het station staan, sleept de gemeente weg.

Gevonden en verloren voorwerpen

Bent u iets verloren of hebt u iets gevonden in de gemeente Oss? Dan moet u dit melden bij de gemeente Oss.

Melding maken
Gevonden en verloren voorwerpen meldt u bij de balie Publieksvoorlichting in de hal van het gemeentehuis. Zij zijn iedere werkdag geopend van 8.30 uur tot 17.00 uur.
Op donderdag tot 19.00 uur.
Hebt u een aankoop bon, sleutel, serienummer of foto van het voorwerp?
Neem deze dan ook mee. U kunt ook een email sturen naar publieksvoorlichting@oss.nl of bellen naar 14 0412.
De gemeente neemt contact met u op als het voorwerp gevonden is.

Wat is er deze week gevonden?
In de week van vrijdag 17 januari tot en met vrijdag 24 januari zijn de volgende voorwerpen gevonden:
- Sleutels
- Portemonnee
- Fototoestel
- Mobiele telefoon
- Bril
- Brillenkoker
- Knuffel

Legitimatiebewijs
Bent u inwoner van de gemeente Oss en is uw rijbewijs, paspoort of identiteitsbewijs gestolen of verloren? Dan hoeft u geen aangifte te doen bij de politie. U kunt bij de gemeente een verklaring van verlies of diefstal tekenen en direct een nieuw legitimatiebewijs aanvragen. Maak een afspraak via www.oss.nl/afspraken of bel naar 14 0412. Vergeet niet om een pasfoto mee te nemen.

Fiets
Is uw fiets gestolen? Dan doet u aangifte bij de politie. De politie neemt contact met u op als de fiets gevonden is. Stond uw fiets niet op slot, dan kunt u dit melden bij de gemeente Oss. Met het aangiftebewijs kunt u bij het Kringloopbedrijf Oss een fiets kopen met 50% korting.

Sleutels
Bent u sleutels kwijt? Kom dan kijken bij de gemeente of wij uw sleutels gevonden hebben. Wij houden geen registratie bij van de gevonden en verloren sleutels omdat een duidelijke omschrijving niet altijd kan.

OSS ACTUEEL

Vervolg van pagina B2

Maren-Kessel
- het bouwen van 8 hofwoningen, Groenstraat ong., 9-1-2014, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken.
- het (her)bouwen van een woning, Kesselse Dijk 26, 3-1-2014, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken.

Oss
- het vervangen van bestaande stallingen en het uitbreiden van een fietsenstalling bij station Oss West, 9-1-2014, activiteit Bouwen.
- het plaatsen van een antenne mast (legalisering), Baudstraat 10, 17-12-2012, activiteit Bouwen.
- het verbreden van de inrit, Gulden Huis 23, 20-1-2014, activiteit Uitweg.
- het plaatsen van een erfafscheiding, Hoogheuvelstraat 119, 9-1-2014, activiteit Bouwen.
- het uitbreiden van een snackbar, Leeuwerikstraat 11, 8-1-2014, activiteit Bouwen.
- het plaatsen van gevelreclame, Singel 1940-1945 316, 16-1-2014, activiteit Bouwen.
- het vervangen van een kozijn, Thorbeckestraat 46, 16-1-2014, activiteit Bouwen.

Ravenstein
- de schuur behorende bij pand Landpoortstraat 17 Ravenstein slopen en grond klaar maken voor bouw woning (aanvraag reeds bij gemeente bekend W7614 aanvraag), Landpoortstraat 17, 20-12-2013, activiteiten Slopen op basis van ruimtelijke ordening-Slopen op basis van een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- het plaatsen van 2 dichte containers en een omkleedruimte, Willibrordusweg 150, 18-12-2013, activiteit Bouwen.

BUITEN BEHANDELING GESTELD
Burgemeester en wethouders van Oss hebben voor de onderstaande projecten de aanvraag buiten behandeling gesteld. De vermelde datum is de dag waarop de beschikking is verzonden. Het is mogelijk om deze beschikkingen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.
- het plaatsen van een gevelbord, Houtstraat 7, 17-1-2014, activiteit Bouwen.

Tegen de beschikking kan ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden, bezwaar worden aangetekend.
Het bezwaarschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss.
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de beschikking niet.
Heeft u er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.
De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.
Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen

BESLISTERMIJN VERLENGD
Burgemeester en wethouders van Oss hebben voor de onderstaande projecten de beslistermijn met de daarbij gestelde termijn verlengd. Het is mogelijk om deze beschikkingen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412:

Lith
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden t.b.v. het natuurontwikkelingsproject Kesselse Waard, Lith, 6 weken, activiteiten Uitvoeren van een werk of werkzaamheden-Kappen.

Oss
- het uitbreiden van tuincentrum Coppelmans, Frankenbeemdweg 50, 6 weken, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken-Uitweg.

Ravenstein
- het gedeeltelijk slopen (en herbouwen) van het hoofdgebouw en het slopen (en herbouwen) van de tuinmuren, Kasteelseplaats 3, 6 weken, activiteiten Slopen op basis van ruimtelijke ordening-Slopen op basis van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

VERLEEND
Burgemeester en wethouders van Oss hebben voor de onderstaande projecten een omgevingsvergunning verleend. De vermelde datum is de dag waarop de beschikking is verzonden. Het is mogelijk om deze beschikkingen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.

Megen
- het restaureren van de boerderij en herbestemmen van het bakhuis, Kapelstraat 42, 17-1-2014, activiteiten Bouwen-Gemeentelijk of provinciaal monument.

Oijen
- het oprichten van een kapschuur, Bernhardweg 31B, 21-1-2014, activiteit Strijdig gebruik gronden/bouwwerken. Voor dit project is ook een ontvankelijke melding art. 8.41 Wm ontvangen.

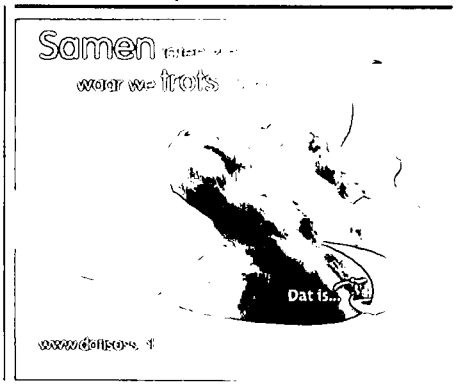
Oss
- het bouwen van twee dakkapellen aan de voorzijde van de bedrijfswoning, Amsteleindstraat 122, 17-1-2014, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken-Uitweg.
- het plaatsen van een schuilhut voor jongeren, Brabantstraat ongenummerd, 21-1-2014, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken.
- plaatsen van een tuinmuur, Diamantweg 27, 21-1-2014, activiteit Bouwen.
- het bouwen van een woning, Horzakstraat 2a, 17-1-2014, activiteiten Bouwen-Strijdig gebruik gronden/bouwwerken-Uitweg.
- aanpassing Pauluskerk, Oude Litherweg 2, 21-1-2014, activiteiten Bouwen-Gemeentelijk of provinciaal monument.
- verbouwing ambulancepost tot huisartsenpost, Raadhuishof 35, 23-1-2014, activiteit Bouwen.
- het bouwen van een prieel in de tuin, Verdistraat 172, 21-1-2014, activiteit Bouwen.

Tegen de beschikking kan ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden, bezwaar worden aangetekend.
Het bezwaarschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss.
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de beschikking niet.
Heeft u er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.
De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.
Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

GEWEIGERD
Burgemeester en wethouders van Oss hebben voor de onderstaande projecten de aanvraag geweigerd. De vermelde datum is de dag waarop de beschikking is verzonden Het is mogelijk om deze beschikkingen in te zien. Vrije inloop: Op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur bij de balie van Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Op afspraak: Op werkdagen van 12.30 tot 16.00 uur. Een afspraak maakt u via www.oss.nl. Zo weet u vooraf op welke tijd u aan de beurt bent. Bellen kan ook: 14 0412.

Herpen
- het starten van een tattooshop, Rogstraat 34, 17-1-2014, activiteit Strijdig gebruik gronden/bouwwerken.

Tegen de beschikking kan ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden, bezwaar worden aangetekend.
Het bezwaarschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss.
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de beschikking niet.
Heeft u er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.
De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.
Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.



STAATSCOURANT

Nr. 2178
29 januari
2014

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013, Oss

GEMEENTE Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' vastgesteld. Hieronder leggen wij uit wat dit betekent. Ook leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan.

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat welke functies grond heeft. Bijvoorbeeld wonen of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan of men op die grond mag bouwen. Dit is bijvoorbeeld belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen. De gemeente kijkt dan of uw bouwplannen in het bestemmingsplan passen. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast. Dit staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waar gaat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' over?

Het bestemmingsplan gaat over het gebied dat ligt tussen de Euterpelaan, Gerbrandylaan, spoorlijn en de dr. Saal van Zwanenbergsingel. Het bestemmingsplan geeft een nieuwe regeling voor dit bestaande gebied.

Het bestemmingsplan wijkt af van het ontwerpbestemmingsplan

Van donderdag 9 mei 2013 tot en met woensdag 19 juni 2013 kon u reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is op een aantal punten anders dan het ontwerpbestemmingsplan. De verschillen staan vermeld in een 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de regels en de toelichting.

U kunt het bestemmingsplan en de overige stukken bekijken

U kunt vanaf donderdag 30 januari 2014 tot en met woensdag 12 maart 2014 de volgende stukken bekijken:
- het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan
- het bestemmingsplan
- andere stukken over het bestemmingsplan, zoals de toelichting en de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'

U kunt deze stukken bekijken:
- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl
- op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl
- (op papier en digitaal) bij de balie Publieksvoorlichting in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss; de balie is open van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur, op donderdag tot 19.00 uur

De bronbestanden van het bestemmingsplan zijn digitaal beschikbaar op http://bestemmingsplan.oss.nl/RO-online/0828.
Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0828.BPeuterpelaanoss-VG01.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan?

Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dat wil zeggen dat u een brief (een 'beroepschrift') stuurt aan de Raad van State. Daarin legt u uit waarom u het er niet mee eens bent. U kunt dit doen van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014.
U kunt alleen beroep instellen als u:
- belang hebt bij het bestemmingsplan én
- gereageerd hebt (een zienswijze hebt ingediend) op het ontwerpbestemmingsplan. Hebt u geen zienswijze ingediend? Dan kunt u soms toch beroep instellen. U moet dan wel aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt in kunnen dienen. Dit is bijvoorbeeld het geval als u het niet

eens bent met de wijzigingen in het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan.

U stuurt uw beroepschrift aan:
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

U kunt uw beroepschrift ook indienen via het Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stelt u uiterlijk 12 maart 2014 beroep in? Dan kunt u de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de Voorzitter een voorlopige uitspraak doet over uw beroep. De Afdeling doet dan later een definitieve uitspraak. De Voorzitter kan alleen een voorlopige uitspraak doen als er snel een uitspraak nodig is.

U moet betalen om beroep in te stellen of een voorlopige voorziening te vragen.

Op de site www.raadvanstate.nl leest u meer over het indienen van een beroepschrift en hoeveel dit kost.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Het bestemmingsplan treedt in werking op 13 maart 2014. Maar het bestemmingsplan treedt nog niet in werking als er iemand vóór deze datum een verzoek om voorlopige voorziening indient. De inwerkingtreding hangt dan af van de uitspraak van de Voorzitter.

Hebt u nog vragen?

Hebt u nog vragen over deze publicatie? Belt u dan met mevrouw Van den Hogen of mevrouw Steemers van de afdeling Stedelijke ontwikkeling, via telefoonnummer 14 0412.

De wegwijzer naar informatie en diensten van alle overheden

overheid.nl

Hoog contrast Tekstgrootte

Staatscourant
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Jaargang 2014
Nr. 2178
Te raadplegen sinds
woensdag 29 januari 2014 9:00

Acties

Authentieke versie downloaden (pdf)

Odt-formaat downloaden

Xml-formaat downloaden

Permanente link

GEMEENTE Oss

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013, Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' vastgesteld. Hieronder leggen wij uit wat dit betekent. Ook leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan.

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat welke functies grond heeft. Bijvoorbeeld wonen of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan of men op die grond mag bouwen. Dit is bijvoorbeeld belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen. De gemeente kijkt dan of uw bouwplannen in het bestemmingsplan passen. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast. Dit staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waar gaat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan-Oss-2013' over?

Het bestemmingsplan gaat over het gebied dat ligt tussen de Euterpelaan, Gerbrandylaan, spoorlijn en de dr. Saal van Zwanenbergsingel. Het bestemmingsplan geeft een nieuwe regeling voor dit bestaande gebied.

Het bestemmingsplan wijkt af van het ontwerpbestemmingsplan

Van donderdag 9 mei 2013 tot en met woensdag 19 juni 2013 kon u reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is op een aantal punten anders dan het ontwerpbestemmingsplan. De verschillen staan vermeld in een 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de regels en de toelichting.

U kunt het bestemmingsplan en de overige stukken bekijken

U kunt vanaf donderdag 30 januari 2014 tot en met woensdag 12 maart 2014 de volgende stukken bekijken:

- het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan
- het bestemmingsplan
- andere stukken over het bestemmingsplan, zoals de toelichting en de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'

U kunt deze stukken bekijken:

- op de landelijke website http://www.ruimtelijkeplannen.nl/
- op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl
- (op papier en digitaal) bij de balie Publieksvoorlichting in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss; de balie is open van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur, op donderdag tot 19.00 uur

De bronbestanden van het bestemmingsplan zijn digitaal beschikbaar op http://bestemmingsplan.oss.nl/RO-online/0828 .

Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0828.BPeuterpelaanoss-VG01.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met het bestemmingsplan?

Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dat wil zeggen dat u een brief (een 'beroepschrift') stuurt aan de Raad van State. Daarin legt u uit waarom u het er niet mee eens bent. U kunt dit doen van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014.

U kunt alleen beroep instellen als u:

- belang hebt bij het bestemmingsplan én
- gereageerd hebt (een zienswijze hebt ingediend) op het ontwerpbestemmingsplan. Hebt u geen zienswijze ingediend? Dan kunt u soms toch beroep instellen. U moet dan wel aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt in kunnen dienen. Dit is bijvoorbeeld het geval als u het niet eens bent met de wijzigingen in het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan.

U stuurt uw beroepschrift aan:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA DEN HAAG

U kunt uw beroepschrift ook indienen via het Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stelt u uiterlijk 12 maart 2014 beroep in? Dan kunt u de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de Voorzitter een voorlopige uitspraak doet over uw beroep. De Afdeling doet dan later een definitieve uitspraak.

De Voorzitter kan alleen een voorlopige uitspraak doen als er snel een uitspraak nodig is.

U moet betalen om beroep in te stellen of een voorlopige voorziening te vragen.

Op de site www.raadvanstate.nl leest u meer over het indienen van een beroepschrift en hoeveel dit kost.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Het bestemmingsplan treedt in werking op 13 maart 2014. Maar het bestemmingsplan treedt nog niet in werking als er iemand vóór deze datum een verzoek om voorlopige voorziening indient. De inwerkingtreding hangt dan af van de uitspraak van de Voorzitter.

Hebt u nog vragen?

Hebt u nog vragen over deze publicatie? Belt u dan met mevrouw Van den Hogen of mevrouw Steemers van de afdeling Stedelijke ontwikkeling, via telefoonnummer 14 0412.

SnelzoekenInfo
Snelzoeken
U kunt dit veld gebruiken om te zoeken op
–een vrije zoekterm voor het zoeken op tekst (bijvoorbeeld "milieu")
–een betekenisvolle zoekterm voor het zoeken naar specifieke publicaties (bijvoorbeeld dossiernummer '32123' of 'trb 2009 16').
U kunt termen combineren door EN te zetten tussen de termen (blg 32123 EN milieu).
U kunt zoeken op letterlijke tekst door " om de term te zetten. ('appellabele toezeggingen').

Voor meer mogelijkheden en uitleg verwijzen wij u naar de help-pagina's van Officiële bekendmakingen op overheid.nl

ARAG
Goed voor elkaar

GEMEENTE OSS
Codenr.: -1.731.212
Corr.nr.: 476133
Datum 29 MEI 2013
Verblijfpl. Bestuurder RQ
Kopie | B | S | 1 | 2 | 3 | 4 | 5
1550

Gemeenteraad van de gemeente Oss
tav. Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5340 BA OSS
Mede per telefax: 0412-642605

Ons kenmerk	2013001249	*Doorkiesnummer*	(0475) 473 722
Uw kenmerk		*Faxnummer*	(0475) 473 700
Behandeld door	dhr. mr. R.T. Kirpestein afwezig op vrijdag middag	*E-mail*	rt.kirpestein@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013"

Roermond, 28 mei 2013

Geachte leden van de raad,

Namens cliënt, de heer D. Verhoeven, wonende aan de Orlando di Lassostraat 11 te (5344 AC) Oss wil ik bij dezen een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het heden ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein-Euterpelaan-Oss-2013". In het ontwerp-bestemmingsplan is wonen, voor zover deze niet functioneel gekoppeld is aan een bedrijfsactiviteit, niet toegestaan. Cliënt kan zich hiermee niet verenigen. Daarom is namens cliënt ook een daarop gerichte inspraakreactie ingediend, van de volgende strekking.

Feiten

Cliënt heeft het pand aan de Orlando di Lassostraat 11 te Oss inmiddels al vijftien jaren in eigendom. Hierbij is cliënt er echter nimmer van op de hoogte geweest dat bewoning van dit pand, voor zover deze niet functioneel gekoppeld is aan een bedrijfsactiviteit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, "Ruwaard 1". Gelet hierop was cliënt er erg van geschrokken dat hij klaarblijkelijk gedurende vijftien jaren het pand illegaal bewoonde. Dit te meer gelet op het feit dat cliënt inmiddels een gegadigde heeft die het pand wil kopen.

Gronden

Gebruik
De voorgaande eigenaar van het pand aan de Orlando di Lassostraat 11 te Oss heeft het perceel destijds, met toestemming van de gemeente, gesplitst in een bedrijventerrein en een tweetal bedrijfswoningen. Hierbij heeft hij, eveneens met toestemming van de gemeente, het bedrijventerrein verkocht aan Dalco. De

twee bedrijfswoningen zijn apart verkocht. Door deze splitsing acht cliënt dat het gebruik als bedrijfswoning nagenoeg onmogelijk geworden. Er is immers geen grond meer aanwezig waarop een bedrijf kan worden gerealiseerd.

Maatschappelijk belang
Inmiddels heeft cliënt met Janelco BV een huurovereenkomst gesloten, met een onderliggend koopcontract. Het betreft een particuliere onderneming die zich richt op re-integratie en het aanbieden van woningen gecombineerd met zorg. Janelco BV wil het pand gebruiken voor de opvang van jongeren tussen 18 en 25 jaar, die 24 uur per dag begeleiding nodig hebben.

De huisvesting van deze jongeren blijkt, vanwege mogelijke overlast, moeizaam. Het betreft een moeilijke groep, die niet in een rustige woonwijk kan worden gevestigd. Vanwege prikkels van buitenaf kunnen deze jongeren echter ook niet in drukke woonwijken worden geplaatst. Zowel cliënt als Janelco BV achten de huisvesting van deze jongeren, gelet op het maatschappelijk belang, op de beoogde locatie voor alle partijen de meest gunstige oplossing. De jongeren worden op een bedrijventerrein immers niet geconfronteerd met te veel "prikkels". Ook kan op deze wijze, indien de jongeren zich niet in een woonwijk bevinden, overlast voor omwonenden worden voorkomen.

Bij brief van 19 februari 2013 heeft de heer van Hal, namens Janelco BV, al verzocht om wijziging van de bestemming van het pand. Cliënt sluit zich bij de visie van de heer van Hal aan en acht het wenselijk om de bewoning van het pand en de huisvesting van de jongeren toe te staan.

Gelijkheid
Voorts voert cliënt aan dat het wijzigen van de bestemming wenselijk is, gelet op het gelijkheidsbeginsel. Er is immers eerder een uitzondering gemaakt voor een woning aan de Berghemseweg door deze uit te breiden met die van "Maatschappelijke doeleinden". Ook wat betreft het pand aan de Palestrinastraat 11 zijn afspraken gemaakt om het gebruik als "burgerwoning" toe te staan.

Goed woon- en leefklimaat
Uit de toelichting bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Euterpelaan" blijkt dat de gemeente vestiging van woningen nabij bedrijvigheid bezwaarlijk acht omdat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. Blijkens de brief van de heer van Hal, namens Janelco BV, acht de onderneming het pand aan de Orlando di Lassostraat 11 de meest wenselijke vestiging voor de jongeren. Cliënt voert aan dat derhalve aan de vereisten van een "goed woon- en leefklimaat" is voldaan voor de onderneming. Voorts wenst cliënt te benadrukken dat gedurende zijn, inmiddels vijftien-jarig verblijf in het pand, niet is gebleken van de afwezigheid van een goed woon- en leefklimaat.

Handhaving
Tot slot wenst cliënt op te merken dat de gemeente pas recent middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Euterpelaan" kennelijk handhavend wenst op te treden tegen illegale bewoning. Hierbij hanteert de gemeente een consistent beleidsuitgangspunt dat burgerwoningen niet thuis horen op het bedrijventerrein. Het bevreemdt cliënt dat de gemeente deze regels nu strikt wenst na te leven, terwijl de gemeente de voorgaande jaren geenszins heeft gehandhaafd . Cliënt bewoont immers al geruime tijd het pand aan de Or-

lando di Lassostraat als burgerwoning. Nimmer heeft de gemeente cliënt op de hoogte gesteld van deze illegaliteit. Cliënt heeft er derhalve gerechtvaardigd op vertrouwd dat de bewoning van het pand legaal was.

Conclusie

Gelet op voorgaande verzoekt cliënt u de bewoning van het pand aan de Orlando di Lassostraat 11 alsook de huisvesting van de jongeren in het pand toe te staan.

Zienswijze

In de inspraaknota wordt aangegeven dat de inspraakreactie geen aanleiding geeft tot wijzigingen van het bestemmingsplan, waarbij ter onderbouwing van deze visie wordt gesteld dat burgerwoningen beperkingen voor bedrijven kunnen opleveren en andersom op een bedrijventerrein geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Cliënt wenst zijn verzoek te handhaven onder verwijzing naar de inspraakreactie, aangezien hij de afwijzing daarvan weinig overtuigend acht. Ter nadere onderbouwing daarvoor wijs ik namens hem erop dat aan de overkant van dezelfde straat wordt het gebruik voor burgerwoning wel toegestaan en in het geval van het eigendom van cliënt niet. Cliënt acht dit een ten onrechte gemaakt onderscheid, dat niet met steekhoudend argumenten wordt onderbouwd. Verder bevreemdt het cliënt dat de gemeentelijke afdeling Maatschappelijke Ondersteuning een andere visie verkondigd over de jongerenopvang dan in het ontwerpplan wordt mogelijk gemaakt. Een goede binnengemeentelijke afstemming mag echter worden verwacht in dezen.

Ik verzoek u dan ook gelet op het vorenstaande tot gewijzigde vaststelling van het voorliggende ontwerp over te gaan, met inachtneming van deze zienswijze, waarbij ik mij het recht voorbehoud deze zienswijze nog nader aan te vullen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. R.T. Kirpestein
Medewerker Rechtshulp

Verslag overleg de heer Driessen (namens de heer van Ballegooij)

Betreft het pand Orlando di Lassostraat 9. Dit pand is nu in gebruik als burgerwoning. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Er vindt nu kamerverhuur plaats aan 8 personen. Dit vindt plaats in het hoofdgebouw (de 'woning').
Dit gebruik is het 'meest doelmatig'.
Het perceel heeft een oppervlak van circa 570 m^2.

De eigenaar heeft de woning in 2002 gekocht. Maar is nooit een bedrijf (in afbouw, kozijnen en systeemplafonds) gestart. Want de gemeente heeft gezegd dat er geen bedrijfsactiviteiten mochten plaatsvinden, alleen opslag. De gemeente heeft ook aangegeven dat het bebouwingspercentage al werd overschreden en dat geen tweede verdieping mogelijk was.
Ook van het bedrijf in trappen aan de Willaertstraat heeft de gemeente gezegd dat dit niet kon.

Dalco heeft ooit (al een aantal jaar geleden) gevraagd om ene vrieshuis te mogen realiseren, maar ook dat mocht niet van de gemeente.

Mevrouw van den Hogen geeft aan de archieven door te nemen. En verzoekt de eigenaar ook zelf alle correspondentie die heeft plaatsgevonden met de gemeente als bewijsstuk me te sturen. Met name ook het stuk waaruit blijkt dat de gemeente heeft gezegd dat de eigenaar ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten mag ontwikkelen.

Verzocht wordt:

1. Een (burger)woonbestemming toe te kennen aan het perceel Orlando di Lassostraat 9. Het moet dan gaan om een ruime woonbestemming waarin ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan;
2. De aankoop van het perceel door Dalco mogelijk te maken.

Aangepast naar aanleiding van de mail van Driessen:

Op het perceel zowel

1. een ruime bedrijfsbestemming (die ook de aankoop van het perceel door Dalco t.b.v. het bouwen van een vrieshuis toe staat) als;
2. een ruime (burger)woonbestemming waarbinnen ook woongroepen of kamerverhuur aan meer dan vier personen (bijvoorbeeld de aanwezige acht) zijn toegestaan

te leggen.

GEMEENTE Oss

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan 2013

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op **26 juni 2013,**
in de A. Jurgenszaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de Hoorcommissie: mevrouw A.A. van den Heuvel – Slingerland – voorzitter (VVD), dhr. T.W.M. Van Mook (VDG) en de heer A.J.M. Geerts (SP)

Beide zittingen:
Secretaris Hoorcommissie: dhr. C. van Looveren
Ambtelijk: Mevr. M. Steemers (planjurist) en mevrouw M. van den Hoogen (projectleider)
Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

OVERZICHT AANGEMELDE INSPREKERS

	AANWEZIGE INSPREKERS	
3.1	**F.A.C. De Brabander,**	Rossinistraat 18, 5344 AK Oss *(Reclamant kan wegens persoonlijke omstandigheden niet aanwezig zijn, geen vervanging)*
3.2	**Reclamant 5 volgens overzicht naw gegevens behorend bij nota van zienswijzen** **Stichting Educatie Regenboog**	Palestrinastraat 1A, 5344 AA Oss
3.3	**Reclamant 17 volgens overzicht naw gegevens behorend bij nota van zienswijzen** **Basic Fit Nederland B.V.**	B.M. Sadza Akerstraat 52 6411 HB Heerlen
3.4	**Mr. C. J Driessen** **namens de heer Van Ballegooij**	Leuvert 13 5437 AG Beers *Is verhinderd. Geen vervanging.*
3.5	**Mr. C. J Driessen** **namens bewoners/eigenaren Euterpelaan 17. 17a en Rossinistraat 18 en18a**	Leuvert 13 5437 AG Beers *Is verhinderd. Geen vervanging.*

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan 2013

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op **26 juni 2013,**
in de A. Jurgenszaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de Hoorcommissie: mevrouw A.A. van den Heuvel - Slingerland - voorzitter dhr. T.W.M. Van Mook en de heer A.J.M. Geerts

Beide zittingen:
Secretaris Hoorcommissie: dhr. C. van Looveren
Ambtelijk: Mevr. M. Steemers, planjurist, projectleider Mevr. M. van den Hogen
Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:
commissie: 28-11 '13 (onder voorbehoud)
Raad: 19-12 '13 (onder voorbehoud)*

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de *status en taak van de hoorcommissie?*
Deze openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie. Tijdens de hoorzitting mogen Indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten. Dan weet u zeker dat de gemeenteraad uw zienswijze goed begrijpt.
De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit over de zienswijze. De hoorcommissie zorgt alleen dat de inhoud van de zienswijze duidelijk is.
Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die al in de ingediende zienswijze staan.
De hoorcommissie kan vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

Hoe verloopt een hoorzitting?
Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan aanwezig. Deze kaart staat meestal ook op een projectiescherm. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna de zienswijze toelichten. Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig wijst de ambtelijk adviseur erop dat reclamant nieuwe zaken aanvoert. De ambtelijk adviseur kan ook vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?
- De reclamanten, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- Het College van Burgemeester en Wethouders maakt een reactie op de zienswijze. Die reactie komt in het concept-zienswijzenverslag. De indieners van de zienswijzen ontvangen dit concept-zienswijzenverslag. Ook krijgen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Reclamanten mogen ook inspreken tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie waar het bestemmingsplan aan de orde komt. De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan. Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht. Het schriftelijke antwoord van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie. De raadsadviescommissie betrekt de inspreekreactie wél bij de discussie over het bestemmingsplan.
- Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet u vooraf bij de raadsgriffie aanvragen.

1 Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.50 uur. Hij stelt de aanwezigen voor en schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de werkwijze tijdens de zitting en de verdere procedure.
De behandeldata in de vervolgprocedure zijn nog niet bekend. Reclamanten zullen schriftelijk worden bericht zodra de datum van commissie- en raadsbehandeling bekend is.

2 Hoorzitting bestemmingsplan Bedrijventerrein Euterpelaan 2013

2.1 Reclamant 1

(Kan wegens persoonlijke omstandigheden niet aanwezig zijn, geen vervanger)

2.2 Reclamant 5 volgens overzicht naw gevens behorend bij nota van zienswijzen

Reclamant licht toe dat Stichting Educatie Regenboog in 2007 is opgericht en zonder overheidssubsidie - in goede harmonie met omwonenden - sociaal culturele activiteiten aanbiedt. De Stichting is gevestigd in een pand aan Palestrinastraat 1.a; dit pand is in particulier bezit.
De gemeente Oss heeft recent schriftelijk laten weten dat de activiteiten van de Stichting niet in het bestemmingsplan passen. Na zeven jaar van vestiging op deze locatie roept dit bericht verbazing op.
Inspreker wijst op de plankaart aan welke sociaal culturele activiteiten in dezelfde straat zijn gevestigd, namelijk Jongerencentrum 't Honk, Levend Evangelisch Centrum Oss, Kindercentrum 'De Ark' en een sportschool. Daarnaast zijn er woningen met bedrijvigheid aan huis. Met name roept het verbazing op dat jongerencentrum 't Honk, aan de overzijde van de weg, wél in het plan zou passen, terwijl Stichting Educatie Regenboog vergelijkbare activiteiten aanbiedt. Stichting Educatie Regenboog veroorzaakt geen overlast en staat klaar voor de samenleving. Spreker stelt dat de Stichting niet verdient dat een dergelijke blokkade wordt opgeworpen.
Met dit vestigingsverbod wordt de Stichting dakloos.

Ambtelijke reactie

Ambtelijk wordt bevestigd dat de zienswijze geen nieuwe elementen bevat.
Uitgelegd wordt dat in het bestemmingsplan – evenals in het voorontwerp - onderscheid wordt gemaakt tussen drie deelgebieden, zijnde de schil, het binnenterrein en de zone aan de Willaertstraat. De schil omvat de oude koepel en een deel van de rand. Dit wordt op de plankaart aangeduid. Er is in het nieuwe bestemmingsplan aangesloten bij datgene dat de oude bestemmingsplannen toelieten; dit betreft bestemmingsplan 'De Koepel' en bestemmingsplan Ruwaard 1. De andere wel toegestane functies waar inspreker op duidt, vallen onder bestemmingsplan 'De Koepel', dat een ruime bestemming kende; daarin waren genoemde functies al toegestaan. De andere zijde van de straat, waarin het perceel van reclamant valt, valt echter onder bestemmingsplan Ruwaard 1, waarin het zwaartepunt op bedrijven ligt. Dit betekent dat bedrijven in dat gebied zich moeten kunnen ontwikkelen. In het gebied zijn echter nogal wat functies gevestigd, die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. De vestiging van Stichting Educatie Regenboog is een van deze functies. Vervolgens is bezien of legalisatie mogelijk is, rekening houdend met de genoemde drie zones en een milieutechnische inpassing.
Desgevraagd licht inspreker toe dat de educatie vanuit de stichting is gericht op jongeren in de leeftijdsgroep zestien tot achttien jaar.
In het bezien van de inpassingsmogelijkheden is vastgesteld dat de geluidsbelasting ter plaatse zeer hoog is. Om toestemming voor de activiteiten van de Stichting te kunnen verlenen, moet een procedure worden gevolgd voor een hogere grenswaarde. Dit zal dus éérst in beeld moeten worden gebracht. Daarnaast is ter plaatse sprake van geurhinder vanuit een aantal grotere bedrijven. Er ligt een grote cirkel op de kaart voor zware geuroverlast van een van de aanwezige bedrijven.
Daarnaast moet rekening worden gehouden met het externe veiligheidsbeleid. Spreker wijst er op hoe het pand is gesitueerd ten opzichte van de spoorroute voor gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeentelijke veiligheidsvisie is vastgesteld dat het onwenselijk is dat zich binnen 200 meter van het spoor grote groepen kwetsbare personen bevinden die niet snel verplaatst kunnen worden.
De vestiging van de stichting past niet binnen de genoemde zones, is niet in lijn met het bestemmingsplan en is – tot slot - milieutechnisch en qua veiligheid ook niet in te passen.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De Hoorcommissie vraagt of sprake is van illegale vestiging van de Stichting.
- Ambtelijk wordt bevestigd dat sprake is van een vestiging die strijdig is met het bestemmingsplan.
- Inspreker geeft aan dat de Stichting het huurcontract via makelaardij Van de Krabben heeft gesloten. De blijkbare strijdigheid, die na zeven jaar blijkt, roept bij hem dan ook verbazing op. In deze zeven jaar mag toch ook duidelijk zijn geworden dat de Stichting geen gevaar voor de omgeving vormt en dit omgekeerd ook niet aan de orde is. De reden van verandering ontgaat inspreker.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat sprake is van een beleidsmatige standpuntbepaling op basis van de gemeentelijke visie inzake externe veiligheid. De afweging betreft - planologisch gezien - nieuwe functies. De bestaande bedrijfswoningen passen hier dus wel in. De vestiging van de Stichting is planologisch strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Met het legaliseren van de vestiging is sprake van een nieuwe situatie. Ambtelijk wordt er op gewezen dat onderwijs per definitie een kwetsbare situatie betreft.
  Inspreker legt uit dat geen sprake is van regulier onderwijs. Het centrum moet worden gezien als een ontmoetingscentrum met educatieve activiteiten voor verschillende doelgroepen. Er worden lezingen, thema-avonden en seminars georganiseerd. Er is ook sprake van volwasseneneducatie, waarvan gebruik wordt gemaakt door vrouwen en ouderen.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat vanuit afdeling Handhaving een schouw heeft plaatsgevonden om reden dat er geen duidelijkheid bestond over de activiteiten. In een brief van de eigenaar van het pand wordt expliciet aangegeven dat ter plaatse onderwijs wordt gegeven. Door de Stichting wordt ook inderdaad over educatie gesproken.
  Inspreker bevestigt de educatieve activiteiten, maar stelt dat er geen sprake is van een school. Een lezing of een seminar voor doelgroepen valt ook onder de educatieve doelstelling. Daarnaast worden families in nood geholpen. Vanuit de levensvisie van de visie worden voedselpakketten aan de voedselbank verstrekt.
  Ambtelijk wordt desgevraagd toegelicht dat in de oprichtingsakte het begrip 'educatie' dermate ruim is omschreven dat niet goed kan worden afgeleid wat er in feite gebeurt.
- De Hoorcommissie vraagt of de leeftijd van de groepen relevant is in het kader van de veiligheidszone.
  Ambtelijk wordt bevestigd dat onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten, zoals woonhuizen, en zeer kwetsbare objecten. Binnen de laatste categorie moet worden gedacht aan groepen die minder zelfredzaam zijn, zoals kinderen of ouderen. De mate van zelfredzaamheid is bepalend. Er is geen sprake van een hard criterium, bijvoorbeeld wat leeftijd betreft. Bij een grotere groep moet de zelfredzaamheid navenant zijn. Naarmate de groepsgrootte toeneemt, wordt de beoordeling van de veiligheid meer precair.
- De Hoorcommissie vraagt waar de grens ligt tussen de zone van bedrijvigheid en de zone van de Willaertstraat. Dit wordt ambtelijk aangeduid aan de hand van de aanwezige gebiedskaart. De activiteiten van de Stichting liggen op de grens, maar zit in de zone van de Willaertstraat. Ter plaatse zijn woningen en lichte bedrijvigheid toegestaan, zij het geen realisatie van nieuwe woningen. De functie van de stichting valt onder de functie 'maatschappelijk'.
- De Hoorcommissie informeert naar alternatieve vestigingsmogelijkheden, uitgaande van een locatie met een maatschappelijke functie.
  Inspreker antwoordt dat de Stichting zich via Makelpunt.com oriënteert op mogelijkheden, maar nog geen geschikte locatie heeft gevonden. Onder meer is de locatie van het voormalige klooster aan de Verdistraat bekeken, maar dit gebouw bleek uitsluitend over kleine kantoorruimtes te beschikken. Ook andere, mogelijk geschikte gebouwen zijn bezocht, maar bleken niet passend bij de behoefte van de Stichting. In de huidige situatie heeft de Stichting de beschikking over 340 vierkante meter, verspreid over twee verdiepingen. Deze oppervlakte kan als indicatie worden gehanteerd. Ook is gesproken over een vrijkomend schoolgebouw, maar dit is nog niet op genoemde site aangeboden.
- Inspreker vraagt om in de besluitvorming mee te wegen dat de stichting al zeven jaar op de huidige locatie is gevestigd in goede harmonie met de omgeving.

2.3 Reclamant 17, volgens overzicht naw gevens behorend bij nota van zienswijzen

De raadsman vraagt aandacht voor het gegeven dat hij op 3 juli de zienswijze zou moeten indienen; donderdag jl. ontving hij echter de uitnodiging voor de hoorcommissie van heden. Met deze planning ontstaat de ongebruikelijke situatie dat een toelichting aan de hoorcommissie

moet worden gegeven, terwijl de argumenten van Basic Fit nog niet bij de gemeente zijn aangereikt. De aanvullende zienswijze heeft hij vandaag afgerond en vanmiddag via de postkamer verzocht dit te verspreiden. Vastgesteld wordt dat de zienswijze geadresseerden nog niet heeft bereikt. De raadsman reikt ter zitting een extra exemplaar aan.
De raadsman geeft aan dat het verloop van het proces verbazing oproept. Zijn cliënt heeft bezwaren en bedenkingen bij GD1. Op deze locatie is garagebedrijf Lathouwers gevestigd. De huidige bestemming 'garagebedrijf' wordt gewijzigd naar 'gemengd 1, cultuur en ontspanning'. Inmiddels is het voornemen duidelijk geworden dat op deze locatie een zeer groot fitnessbedrijf wordt gevestigd, 'Pure Fitness', terwijl in het plangebied reeds drie fitnesscentra aanwezig zijn, zijnde Basic Fit, Fitnezz Plaza en Achmea Health Center. Alle drie deze grotere fitnesscentra hebben inmiddels een zienswijze ingediend. Daarnaast bevinden zich in Oss nog zeven tot acht grote fitnesscentra en een aantal kleinere, waarvan Van Buel Sport ook in het plangebied is gelegen.
Onder het vigerende bestemmingsplan is op de locatie GD1 geen vestiging van een fitnesscentrum geoorloofd.
Lopende de zienswijzenprocedure blijkt op 17 juni reeds een omgevingsvergunning met een artikel 2.12 Wabovrijstelling vanwege strijdig gebruik, te zijn afgegeven door de gemeente, terwijl de rechtsmiddelen nog open staan. Spreker vraagt zich af waarom het plan materieel wordt gerealiseerd terwijl de planologische procedure nog niet is afgerond. De vraag is wat de zin van de zienswijze nog is, wat een bestemmingsplanprocedure nog betekent en de rechtsbescherming nog kan betekenen bij een dergelijk handelen van de Gemeente.
Eigenlijk wordt hiermee de logische volgorde in de procedure geschaad. De wijze waarop dit nu gebeurt, is niet conform de wijze die de wetgever onder een goede ruimtelijke ordening verstaat.
Inhoudelijk bestaan er bezwaren tegen de functiewijziging van GD1.
Vanuit de Gemeente kan weliswaar worden gesteld dat de concurrentieverhoudingen binnen een bestemmingsplan niet relevant zijn, echter, de Raad van State stelt dat dit wel relevant wordt zodra de voorzieningenstructuur binnen een gemeente wordt ontwricht. In dat geval – aldus de RvS - zal met het opstellen van een bestemmingsplan ook rekening worden gehouden met de concurrentieverhoudingen binnen een bestemmingsplan.
De raadsman benoemt zeven fitnesscentra die net buiten het plangebied liggen en stelt dat duidelijk mag zijn dat met de toevoeging van Pure Fitness de opnamecapaciteit veel te groot zal worden voor de mogelijke vraag binnen de gemeente Oss. Vanwege het ontbreken van een extra capaciteitsvraag, kan de toevoeging tot sluiting van andere centra gaan leiden. Dit betekent vervolgens dat de voorzieningenstructuur, zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, nog voor het eind van de tienjarige planperiode zal worden doorkruist.
Wanneer binnen de lopende procedure een bestemming in het bestemmingsplan Ruwaard 1 wordt gewijzigd, acht de raadsman dit een punt om door de Raad van State te laten toetsen.
Basic Fit heeft een vrije opnamecapaciteit voor duizend leden. Ook de exploitant van Fittnezz Plaza beschikt over restcapaciteit. Er is binnen het gebied meer dan voldoende capaciteit die momenteel niet door de inwoners van Oss wordt benut. Vanuit die perceptie is toevoeging van een fitnesscentrum onlogisch. Spreker vraagt aandacht voor de huidige economische crisis.

De vestiging van Pure Fitness is - blijkens de afgegeven vergunning en publicaties in de krant - al langer bij de gemeente bekend. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan rekening had moeten worden gehouden met deze planologische ontwikkeling. Pure Fitness wil een fitnesscentrum van 1.800 vierkante meter realiseren, uitgaande van 5.000 leden. Afgevraagd wordt of dan voldoende rekening is gehouden met de distributieve voorzieningen.
Om als fitnesscentrum 'break even' te kunnen draaien, heb je 1.200 vierkante meter nodig. Pure Fitness gaat uit van anderhalf maal deze omvang. Vanzelfsprekend is sprake van een vrije economie, maar op het gebied van de externe veiligheid bestaat bij vestiging van Pure Fitness wel een aantal aandachtspunten. Er is sprake van maximale geluidszones, een spoorlijn en een LPG-station in de nabije omgeving. Pure Fitness gaat uit van een gemiddeld bezoekersaantal van 800 personen per dag; hetgeen méér is dan in een gemiddelde school of het aantal waarmee het educatieve centrum (zie voorgaande inspreker) heeft te maken. Tegen voorgaande inspreker werd gesteld dat de locatie risicovol is, terwijl die locatie niet met de nabijheid van een LPG-station maken heeft. . Gesteld mag worden dat de locatie waar Pure Fitness voornemens is om zich te vestigen veel risicovoller is.
De locatie grenst aan het spoorgebied en ligt op een geluidsgevoelige bestemming. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit ligt hier een aandachtspunt. In het kader van de huidige bestemmingsplanprocedure mag worden verwacht dat de criteria worden getoetst die de wetgever aan

een bestemmingsplan stelt; aangenomen mag worden dat de herbestemming hierin is betrokken, alsmede het aspect van duurzame ontwrichting.
Er blijkt geen planologisch onderzoek voorhanden.
Ambtelijk wordt gesteld dat dit niet nodig is.
De raadsman stelt dat een goede ruimtelijke ordening vereist dat de Gemeente in het kader van een nieuw bestemmingsplan toetst of de infrastructuur tot een goede ruimtelijke ordening leidt. Een van de gebruikelijke tools hiertoe is een Distributieplanologisch onderzoek (*DPO*).
Ambtelijk wordt gesteld dat een DPO uitsluitend gebruikelijk is bij vestiging van detailhandel.
Inspreker stelt dat een DPO ook breder wordt ingezet dan alleen in de directe retail. In andere gemeenten wordt dit instrument ook ingezet in relatie tot bijvoorbeeld fitnesscentra en motorhuizen. In ieder geval is dit instrument in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet ingezet.
Met een dergelijk groot project in dit plangebied roept het verbazing op dat geen parkeeronderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek dat in relatie tot het parkeren is uitgevoerd, is naar mening van inspreker niet deugdelijk. In ieder geval is de benodigde parkeergelegenheid niet aanwezig; de genoemde 28/48 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn er niet. Wat dit betreft, heeft inspreker fotomateriaal beschikbaar om dit aan te tonen. Hoewel ambtelijk tijdens de zitting wordt gesteld dat op de CROW-normen is getoetst, stelt inspreker dat hij dit niet kan afleiden uit de beschikbare informatie.
Ambtelijk wordt uitgelegd dat deze parkeerplaatsen nog moeten worden aangelegd. Dit blijkt ook uit de onderliggende stukken voor de omgevingsvergunning. De nodige stukken ter onderbouwing zullen aan inspreker worden verstrekt. **(Actie)** De informatie inzake het parkeeronderzoek is reeds in de bijlage opgenomen.
De raadsman heeft alleen een parkeeronderzoek aangetroffen, gedateerd op 29 juni 2012, opgesteld door Advin. Er is echter geen sprake van een berekening op basis van 800 bezoekers per dag. Een berekening op basis van de CROW-normen, uitgaande van de verwachte bezoekersaantallen leidt tot een behoefte aan 72 parkeerplaatsen. Dit aantal is niet in het plan ingetekend.
De raadsman neemt aan dat in de gemeentelijke verordening als uitgangspunt geldt dat artikel 230 wordt toegepast, hetgeen betekent dat wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein en dat slechts bij uitzondering een gemotiveerde vrijstelling mogelijk is. Qua parkeren en qua duurzame infrastructuur, acht de raadsman voorspelbaar dat het een chaos wordt. Met een dergelijke concentratie van gelijksoortige aanbieders in het plangebied wordt de infrastructuur ontwricht. Faillissementen zullen vervolgens tot leegstand leiden.
Het veiligheidsonderzoek doet geen uitspraken over mensenconcentraties van 800 personen per dag. De exploitant rekent op ongeveer 800 personen per dag. Deze verwachting vereist op basis van deze verwachting toch specifiek onderzoek op het gebied van veiligheid en parkeren.

Ambtelijke reactie
Ambtelijk wordt benadrukt dat alle noodzakelijke onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd. Gedurende de lopende procedure is inderdaad een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van vestiging van een sportschool. In het Voorontwerp Bestemmingsplan was op de betreffende locatie de bestemming 'cultuur en ontspanning' gevestigd; onder deze noemer past onder meer een sportschool.
De Wabo biedt de mogelijkheid om vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening, ook als de procedure daartoe nog niet is gestart, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, mits er sprake is van goede ruimtelijke ordening en het voornemen binnen het gemeentelijk beleid past. Het aantal ontvangen zienswijzen op het voorontwerp Bestemmingsplan, wat betreft het onderdeel 'gemengd 1', is nihil. Er bestond binnen de gemeente dan ook geen enkele verwachting dat er bezwaren zouden zijn tegen vestiging van een sportschool op deze locatie. Wettelijk is binnen de Wabo geregeld dat een dergelijke aanvraag binnen acht weken moet worden afgehandeld. Dit noodzaakte tot het nemen van een besluit. Aangezien het verzoek binnen het bestemmingsplan past, is de aanvraag gehonoreerd.
Na het verlenen van de omgevingsvergunning, bestaat de mogelijkheid van bezwaar. Deze mogelijkheid is schriftelijk voorgelegd aan degenen die een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend. In feit is sprake van twee procedures, namelijk een procedure in het kader van de Wabo en een procedure in relatie tot het bestemmingsplan. De gelijktijdigheid van deze procedures is wettelijk toegestaan.
De raadsman wijst er op dat inspraak geen formeel juridisch karakter heeft. Hij vraagt zich af of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals in artikel 212, lid 2 van de Wabo wordt bedoeld. In feite neemt Pure Fitness in deze context het grootste risico. Als de RvS besluit dat de mogelijkheid van fitness in de huidige bestemming moet vervallen om reden dat dit leidt tot

overcapaciteit op een dergelijk klein plangebied, met alle gevolgen van dien, dan zou de omgevingsvergunning alsnog ingetrokken moeten worden.
Ambtelijk bestaat de overtuiging dat het plan de eindstreep gaat halen. Los daarvan, is de aanvrager van genoemd risico op de hoogte gesteld.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De Hoorcommissie informeert naar de verwachting dat geen parkeerprobleem hoeft te worden verwacht.
  Ambtelijk wordt aangegeven dat parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. Dit zal ook blijken uit de stukken bij de omgevingsvergunning. Op basis van CROW-normen moeten vijf parkeerplaatsen in het openbare gebied worden gezocht. Er zijn twee parkeeronderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste hiervan is de zogenaamde parkeerbalans; dit document is aan de stukken toegevoegd. Op basis van de parkeerbalans wordt in enkele zones een verruiming van functies toegestaan. In de parkeerbalans is gerekend op basis van de meest parkeeraantrekkende functie. Dan nog bestaat er voldoende ruimte in het openbare gebied om de behoefte op te vangen. Ook in die zin is er dus geen beletsel.
  Desgevraagd zegt mevrouw Van den Hogen toe dat ze informatie zal overleggen om het aantal van 48 parkeerplaatsen duidelijk te maken. **(Actie)**
- De Hoorcommissie informeert naar de bewering van de raadsman dat een fitnesscentrum deel uitmaakt van een voorzieningenstructuur die niet zou mogen worden ontwricht.
  Ambtelijk wordt geantwoord dat daarbij moet worden gekeken vanuit het belang van de consument. Het is niet aan de gemeente om in concurrentiebelangen te treden.
  De raadsman verwijst op dit punt naar pagina 6 van de zienswijze. Hij adviseert om op dit punt informatie te zoeken via Google. De Raad van State neemt ook bij fitnesscentra, autobedrijven en fysiotherapiepraktijken mee in de duurzame voorzieningenstructuur. Doordat te veel soortgelijke bedrijven in een bepaald gebied worden gesitueerd, wordt het risico van faillissementen verhoogd. Het effect hiervan is dat de bewoners van het gebied hun behoefte aan een dienst of product niet meer kunnen invullen. Als die situatie zich voordoet, zal de toetsing op basis van een DPO door de RvS relevant zijn. De raadsman legt aanvullend uit dat de meeste bezoekers van een fitnesscentrum per auto komen en bereid zijn om maximaal vier tot vijf kilometer te reizen. Dit roept vragen op naar parkeergelegenheid.
- Desgevraagd wordt via de geprojecteerde kaart de situering van de nieuwe sportschool ten opzichte van het LPG station aangeduid. De raadsman geeft aan dat de afstand tussen beide functies 83 meter bedraagt.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat de risicocontour altijd rond het LPG-vulpunt wordt gelegd. Er is sprake van plaatsgebonden risico. De risicocontour van het LPG-station is 45 meter. De sportschool ligt hier buiten, maar ligt wel in het invloedsgebied. Hier is in de gemeentelijke beleidsvisie ook op ingegaan. Een sportschool wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Voor vestiging van een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied moet de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid goed zijn. Dit is in deze situatie het geval. Buiten de plaatsgebonden risicocontour wordt er geen beletsel gezien voor vestiging van een sportschool.
  De raadsman vraagt aandacht voor het gelijkheidsbeginsel. De aanname dat 800 mensen in een sportschool als niet kwetsbaar wordt aangemerkt, terwijl een veel geringer aantal in een educatief centrum als zeer kwetsbaar wordt gezien, roept bij hem grote vraagtekens op.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat de zelfredzaamheid hierin een factor is.

2.4 Reclamant 4
Raadsman is verhinderd; geen vervanger aanwezig.

2.5 Reclamant 5
Raadsman is verhinderd; geen vervanger aanwezig.

3 Sluiting

De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.45 uur. Hij dankt ieder voor diens komst.