

Bestemmingsplan bedrijventerreinen

Elzenburg-De Geer-Oss-2011

Toelichting

Onherroepelijk



Bestemmingsplan bedrijventerreinen

Elzenburg-De Geer-Oss-2011

Toelichting

Vastgesteld



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
2.	BELEIDSKADER	
2.1	Rijksbeleid.....	6
2.1.1	Inleiding.....	6
2.1.2	Nationale ruimtelijke belangen	6
2.1.3	AMvB Ruimte.....	10
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Inleiding.....	10
2.2.2	Provinciale ruimtelijke belangen	11
2.2.3	Provinciaal ruimtelijk beleid	12
2.2.4	Verordening Ruimte Noord-Brabant	14
2.2.5	Onderzoek kwaliteit bedrijventerrein Waalboss.....	14
2.2.6	PMV Grondwaterbescherming	15
2.3	Gemeentelijk beleid.....	15
2.3.1	Inleiding.....	15
2.3.2	Structuurvisie Oss 2020.....	15
2.3.3	Economisch beleidsplan gemeente Oss 2006-2010	17
2.3.4	Uitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss.....	17
2.3.5	Naar een sterke kantorenstrategie (mei 2008).....	18
2.3.6	Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015	18
2.3.7	Horecabeleid	20
2.3.8	Mobiliteitsvisie, Balans in beweging	20
2.3.9	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan Oss (GVVP)	20
2.3.10	Fietsnota Oss 2005	21
2.3.11	Welstandsnota gemeente Oss	21
2.3.12	Groenbeleidsplan.....	21
2.3.13	Duurzaam ondernemen	21
2.3.14	Waterplan gemeente Oss.....	22
2.3.15	Archeologiebeleid	23
3.	BESTAANDE SITUATIE	
3.1	Ligging in omgeving.....	24
3.2	Ontstaansgeschiedenis	25
3.3	Huidige situatie	25
3.3.1	Situering en omvang	25
3.3.2	Ruimtelijke structuur	26

3.3.3	Ruimtelijke kwaliteit.....	28
3.3.4	Relatie met de omgeving.....	31
3.3.5	Bebouwing.....	32
3.3.6	Gebruik/segmentering	34
3.3.7	Milieuzonering	35
3.3.8	Economische situatie.....	36
3.3.9	Verkeerssituatie	37
4.	DOELSTELLINGEN	
4.1	Hoofddoelstellingen thematisch	39
4.1.1	Duurzame ontwikkeling/milieuruimte	39
4.1.2	Economische ontwikkeling/segmentering	39
4.1.3	Zorgvuldig ruimtegebruik/ruimtelijke kwaliteit	40
5.	RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	
5.1	Milieuaspecten.....	41
5.1.1	Geluid	41
5.1.2	Externe veiligheid.....	43
5.1.3	Luchtkwaliteit	44
5.1.4	Geur	45
5.1.5	Bodem	45
5.1.6	Water.....	46
5.2	Waarden.....	46
5.2.1	Flora en fauna.....	46
5.2.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	47
6.	PLANOPZET	
6.1	Uitgangspuntennotitie bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer.....	48
6.2	Ruimtelijk	48
6.3	Functioneel.....	50
6.4	Verkeer	52
6.5	Ontwikkelingen	51
6.5.1	Bedrijfsperceel Merwedestraat/Heiliglandenstraat.....	52
6.5.2	Loswal.....	52
6.5.3	Reconstructie N329.....	53
6.5.4	Nieuwe Steeg	54
6.5.5	Spoorlijn	54
6.5.6	Maximale hoogte bouwwerken	55
6.6	Planuitgangspunten samengevat en schematisch weergegeven.....	55
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	
7.1	Algemeen.....	58
7.2	Planvorm.....	58
7.3	Toelichting artikelsgewijs.....	58

8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	
9.1	Overleg	64
9.2	Inspraak.....	66
10.	HANDHAVING	
10.1	Beleidskader.....	78
10.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma.....	79
10.3	Handhaafbaarheid.....	79
10.4	Legalisering en handhaving bestaande situaties.....	79

BIJLAGEN

Bijlagenboek Bestemmingsplan bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Elzenburg en De Geer d.d. 14 oktober 2009

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek hogere grenswaarden bedrijfswoningen
d.d. 24 augustus 2010

Bijlage 3: Milieuonderzoeken bestemmingsplan Elzenburg/de Geer d.d. 8 oktober 2009:

- Water
- Externe veiligheid
- Lucht
- Industriële geurhinder
- Bodem

1. INLEIDING

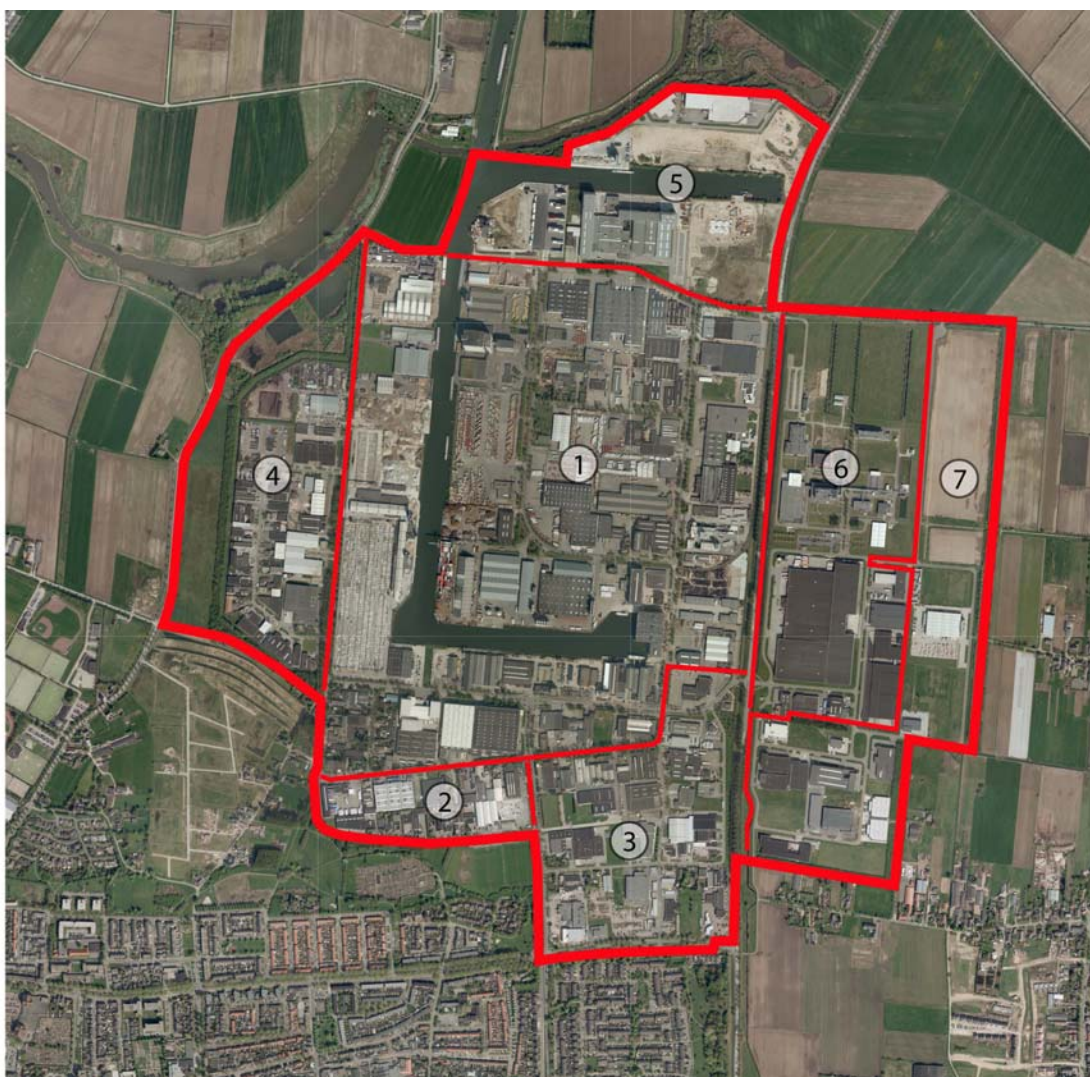
1.1 Aanleiding

Voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer gelden verouderde bestemmingsplannen, die toe zijn aan herziening. De gemeenteraad van Oss heeft in de beleidsnotitie 'Integrale herziening bestemmingsplannen' (juni 2003) de bedrijventerreinen bovenaan de lijst van nieuwe herzieningsprojecten geplaatst. Het belang van de herziening hangt samen met de belangrijke economische functie van het gebied, maar ook met de sterk verouderde inhoud van de bestemmingsplannen. De voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen zijn vrijwel allemaal ouder dan 10 jaar en niet meer representatief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zowel qua actueel beleid en wetgeving als allerlei projecten die sinds de vaststelling via vrijstelling zijn gerealiseerd. Kortom, de bestemmingsplannen geven onvoldoende duidelijkheid over de gewenste en mogelijke ontwikkeling van de bedrijvigheid. Bovendien bestaat er in onvoldoende mate afstemming van de bedrijvigheid met de omgeving. Aspecten van milieuzonering zijn verouderd, onvoldoende of helemaal niet verdisconteerd.

De herziening van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen handelt over complexe materie (juridisch, milieuhygiënisch, financieel, etc.) en loopt via een complex proces dat enkele jaren in beslag gaat nemen. Bovendien spelen in het plangebied vele ontwikkelingen en kwesties, die verband houden met het bestemmingsplan. Om een goed ruimtelijk afwegingskader voor al deze aspecten te kunnen garanderen, is gekozen voorafgaand aan het bestemmingsplan een uitgangspuntennotitie op te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de twee bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer met een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 305 hectare. De terreinen liggen aan de noordoostzijde van Oss en worden aan drie zijden begrensd door het buitengebied. De zuidelijke begrenzing van Elzenburg sluit aan op Schadewijk, een woonwijk met woningen uit verschillende bouwperiodes. De Geer sluit in het zuiden aan op de Spaanderstraat en de geleidingszone tussen Oss en Berghem. De terreinen worden doorsneden door de Megensebaan (N329). De plangrens is gelegd op de randen van de bedrijventerreinen, waarbij het afschermende groen bij de planherziening wordt meegenomen. De landbouw- en natuurgebieden rondom de bedrijventerreinen maken onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de Megensebaan is eveneens een bestemmingsplan in ontwikkeling. Gelet op de specifieke samenhang is er voor gekozen om een gedeelte van dit tracé niet mee te nemen in dit bestemmingsplan.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied is een aantal bestemmingsplannen van kracht, al dan niet met partiële herzieningen of wijzigingen. In onderstaande tabel staat een overzicht van deze bestemmingsplannen weergegeven.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld Raad	Goedgekeurd G.S.
1	Elzenburg	27-08-1971	22-03-1972
2	Elzenburg-Zuid I	05-06-1987	09-10-1987
3	Elzenburg-Zuid II	27-01-1989	09-05-1989
4	Elzenburg-West	27-02-1992	02-06-1992
5	Elzenburg-Noord	13-09-1996	10-03-1997
6	De Geer	24-09-1992	06-05-1993
7	De Geer-Oost en -Zuid	03-03-2000	19-09-2000

2. BELEIDSANALYSE

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Inleiding

Het rijk heeft haar nationale belangen verwoord in de “Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid”. Deze bevat een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte en andere PKB’s; de centrale overheid is verantwoordelijk voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en voor de ruimtelijke basiskwaliteit van Nederland. De andere overheden dragen verantwoordelijkheid voor hun eigen ruimtelijke belangen. De circa 100 PKB-uitspraken van de Nota Ruimte zijn gecomprimeerd tot 33 nationale belangen. Toegevoegd is het nationale belang klimaatadaptatie. De nationale belangen richten zich vooral op de wijze waarop deze doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met;

- Het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Het vrijwaren van functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Nationale belangen kunnen ook procesvereisten of spelregels met zich meebrengen, zoals het uitvoeren van een watertoets bij bestemmingsplannen. Een beperkt aantal rijksbelangen zal worden geborgd in de AMvB Ruimte. Deze wordt in tranches opgesteld en zal ook in tranches in werking treden.

2.1.2 Nationale ruimtelijke belangen

De volgende nationale ruimtelijke belangen zijn relevant voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer:

1. De ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra en versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid

De gemeente Oss ligt in het nationaal stedelijke netwerk Brabantstad. Voor de nationale stedelijke netwerken richt het Rijk zich op het stimuleren van samenwerking en het maken van afspraken met de samenwerkende gemeenten in de stedelijke netwerken onder meer over gecoördineerde inzet van rijksinstrumenten. Hiertoe dienen de (samenwerkende) gemeenten onderling lange termijn afspraken te maken over de verdeling van bijvoorbeeld infrastructuur en de vestigingsmogelijkheden van bedrijven.

2. Verbetering basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur

Het rijk streeft ernaar om op de gehele hoofdinfrastructuur een basiskwaliteit te bieden. Bij de keuze voor bundeling van infrastructuur richt het rijk zich op de hoofdverbindingssassen. Deze structureren op nationaal niveau in belangrijke mate de verstedelijking en economische activiteiten. Ze dragen bij aan de ruimtelijke samenhang van Nederland als geheel en de verbinding van Nederland met het omliggende buitenland. Bij investeringen gericht op de versterking van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur wordt nadrukkelijk

rekening gehouden met ruimtelijke overwegingen. Het rijk is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beleid en het rijk hecht grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten bij grensoverstijgende vraagstukken op het raakvlak van verstedelijking, economie en verkeer en vervoer.

3. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de steden in hun functie van economische en culturele motor. Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van infrastructuur. Om verrommeling te voorkomen zal in de eerste plaats het bestaande bebouwde gebied beter moeten worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen. Het beleid voor bedrijven en voorzieningen wordt geconcretiseerd door de provincie in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Verder hebben de ministers van EZ en Vrom in de beleidsbrief bedrijventerreinen van december 2007 aangegeven dat zij samen met IPO en VNG bestuurlijke afspraken met provincies gaan maken over behoefteraming en planning van bedrijventerreinen, regionale afstemming, herstructurering van bedrijventerreinen en verankering van de SER-ladder. Over het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is door het IPO in het voorjaar van 2008 een richtlijn gestuurd. Deze richtlijn wordt geborgd in een verordening.

4. Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen

Het doel is het verbeteren van de bereikbaarheid om zo een bijdrage te leveren aan de verbetering van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Bundeling van infrastructuur betekent dat de groei van de mobiliteit op bepaalde verbindingen wordt geconcentreerd. Bij uitbreiding van de capaciteit gaat de voorkeur uit naar bundeling met bestaande infrastructuur. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zijn ieder voor zich verantwoordelijk voor een gedeelte van de infrastructuur, voor het borgen van een basiskwaliteit en voor de op de rijkshoofdinfrastructuur aansluitende regionale en lokale verbindingen.

5. Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Het rijk streeft met beleid voor dit nationale belang in de Nota Ruimte naar een schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor burgers en bedrijven. Het Rijk en andere overheden zijn er aan gehouden de basiskwaliteit zoals opgenomen in de Nota Ruimte te realiseren. Waar dat mogelijk is stellen zij een hogere ambitie. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten - naast andere belangen - vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming betrokken worden. Voor milieukwaliteit bestaat het wettelijke kader uit de Wet geluidhinder, de Wet Bodembescherming en de interim-wet Stad- en Milieubenadering en de op grond daarvan vastgestelde regelgeving. Ten behoeve van de luchtkwaliteit geeft de Wet luchtkwaliteit

grenswaarden waaraan grotere ruimtelijke projecten moeten worden getoetst. Voor externe veiligheid bestaat het kader uit de op grond van de Wet milieubeheer gegeven normering voor plaatsgebonden risico en een afwegingskader voor verantwoording van groepsrisico.

6. Op orde brengen en houden van de regionale watersystemen
 - Ter bescherming van het land tegen wateroverlast
 - De veiligstelling van de zoetwatervoorraden
 - Het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten, verzilting en de verbetering van de kwaliteit van gronden en oppervlaktewater
 - De zorg voor een goede ecologische (grond)waterkwaliteit
 - En de versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden voor het uitwerken van de hiervoor genoemde uitgangspunten. Afgesproken is dat alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten als resultaat van het uitgevoerde watertoets proces. De toepassing van de watertoets is geregeld in het Bro. De provincie is verplicht om een provinciaal waterplan op te stellen.

7. Beschikbaar stellen van voldoende ruimte voor de opwekking en distributie van elektriciteit en de stimulering van voldoende ruimte voor de opwekking van windenergie

Het kabinet heeft in het beleidsprogramma “Samen werken, samen leven” aangegeven voor verdere ontwikkeling van windenergie te kiezen. Dit is nader ingevuld in het werkprogramma Schoon en Zuinig. De mogelijke effecten op de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten moeten door de betrokken decentrale overheden expliciet worden betrokken bij (verkenning van de mogelijkheden voor) plaatsing van windturbines. Provincies en gemeenten kiezen een plaatsingsstrategie voor bundeling van windturbines en geven aan welke waarden zij daarbij betrekken. In het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III) staan de vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsproductie en van hoogspanningsverbindingen. Provincies en gemeenten moeten de beslissingen uit het SEV III in ruimtelijke plannen vertalen.

8. Beschikbaar stellen van voldoende ruimte voor en de bescherming van schoon grond- en oppervlaktewater

De duurzame veiligstelling van de openbare watervoorziening uit oogpunt van volksgezondheid staat voorop. Het nationale ruimtelijke beleid is gericht op het beschikbaar zijn van voldoende ruimte voor en de bescherming van de winning van schoon grond- en oppervlaktewater. Grondwater is essentieel voor de watervoorziening. Hergebruik wordt geoptimaliseerd. Het initiatief bij de openbare watervoorziening ligt bij de provincies. Aanvullend op het provinciale milieubeleid kunnen de provincies brongebieden beschermen op basis van de Wet Milieubeheer. Vervolgens moet dit door gemeenten worden doorvertaald naar hun bestemmingsplannen met bijzondere aandacht voor de handhaving ervan.

9. Ruimtelijke aanpassing aan de gevolgen van klimatologische ontwikkelingen

Er wordt ingezet op bestuurlijke en communicatieve instrumenten, er worden verkenningen verricht naar mogelijke aanvulling en aanscherping van bestaand beleid en er worden financiële middelen ingezet gericht op kennisvergaring en ruimtelijke investeringen.

10. Economische groei en een stevige internationale concurrentiepositie vereisen dat Nederland economie, ruimte en verkeer en vervoer in samenhang ontwikkelt

Dit nationaal belang uit de Nota Mobiliteit komt overeen met de uitspraken die in de Nota Ruimte staan over dit onderwerp. Er wordt aangegeven waar decentrale overheden rekening mee moeten houden bij het maken van hun verkeer- en vervoersplannen. Binnen die kaders formuleren zij zelf ambities voor hun gebied met een samenhangend maatregelenpakket. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal) vergroot. Infrastructuur wordt als structurerend principe in het ruimtelijke beleid gebruikt. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen gestreefd wordt naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen worden de gevolgen van de ruimtelijke functies op onder meer de bereikbaarheid en de infrastructuur in kaart gebracht. Provincies en gemeenten voorzien in hun ruimtelijke plannen in een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Bestaande en nieuwe bedrijven die vanuit veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij de woonomgeving wordt ruimte geboden op specifieke daarvoor te bestemmen bedrijventerreinen. Aan nieuwe en zo mogelijk ook bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking wordt ruimte geboden op locaties met een goede aansluiting op verkeer- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten.

11. Scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht

Het directe ruimtebeslag betreft oefenterreinen, schietterreinen, springterreinen, kazernes en opslagplaatsen en luchtvaartterreinen. In Oss is geen direct ruimtebeslag voor de krijgsmacht. Naast direct ruimtebeslag kan ook sprake zijn van indirect ruimtebeslag. Voor luchtvaartterreinen (Volkel) gelden geluidzones en obstakelvrije zones. De daaruit voortvloeiende beperkingen dienen in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Dit geldt ook voor beperkingen bij zend- en ontvangstinstallaties. Onder deze categorie valt ook een aantal radarstations. Voor de ongestoorde werking van de installaties en ter voorkoming van hinder gelden beperkingen ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Om te voorkomen dat nieuwe hoge bouwwerken de werking van de apparatuur storen, worden deze ontwikkelingen door Defensie getoetst.

2.1.3 AMvB Ruimte

Van de onderwerpen die worden geregeld in de AMvB Ruimte zijn de onderwerpen “Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten” en “Militaire

objecten en inrichtingen voor activiteiten met explosieven” voor dit bestemmingsplan van belang.

In de AMvB Ruimte is bepaald dat de provincies algemene regels stellen op de volgende aspecten;

- Aanwijzing bestaand bebouwd gebied;
- Regels gericht op bundeling van nieuwe bebouwing en zorgvuldig ruimtegebruik buiten het bestaand bebouwd gebied;
- Regels met betrekking tot bestaande bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied;
- Locatiebeleid voor bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, locaties voor kantoren inclusief SER-ladder;
- Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel en regels met betrekking tot branchebeperkingen perifere detailhandel.

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant heeft de provincie hieraan gevolg gegeven. Zie verder het hoofdstuk “Provinciaal beleid”.

In de AMvB Ruimte is verder bepaald dat rondom radarstations van militaire objecten beperkingen gelden voor bouwwerken. De begrenzingen van het radarverstoringsgebied worden voor een radarstation aangewezen. De maximale hoogte van bouwwerken binnen een radarverstoringsgebied worden vastgesteld.

De gemeente Oss valt vrijwel geheel binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl(=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Inleiding

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Interim structuurvisie Noord-Brabant, Brabant in Ontwikkeling en de Paraplunota ruimtelijke ordening. In de Interim structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand beleid zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans. Op dit moment wordt een nieuwe provinciale structuurvisie voorbereid. De Paraplunota ruimtelijke ordening hangt nauw samen met de Interim structuurvisie. In de Interim structuurvisie worden de algemene uitgangspunten benoemd die Provinciale Staten van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De concretisering door Gedeputeerde Staten vindt plaats in de Paraplunota ruimtelijke ordening, die de status heeft van

beleidsregel. De interim structuurvisie en de Paraplunota ruimtelijke ordening vervallen als de nieuwe structuurvisie is vastgesteld. In 2009 is ook een Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 opgesteld. Deze verordening regelt vooral eerder vastgelegd beleid en is in 2010 vastgesteld. In 2010 is gestart met de opstelling van fase 2 van de verordening. Fase 2 zal naar verwachting in 2011 worden vastgesteld.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke belangen

De volgende provinciale ruimtelijke belangen zijn relevant voor het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer:

1. Hoofdbelang; zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie wil ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten. Om tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen ligt de nadruk op een aantal aspecten. Allereerst dient de lagenbenadering als methode toegepast te worden. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en dat ze aansluiten op de kwaliteiten van onze infrastructuur. Infrastructuur moet meer sturend worden in ons ruimtelijk beleid. Zuinig ruimtegebruik is van belang evenals een duurzame en aantrekkelijke inrichting van onze omgeving.

2. Thematisch belang; ruimtelijke kwaliteit; kwaliteit van en contrast tussen het landelijke en stedelijke gebied.

Hiertoe dienen de regionale gebiedsidentiteiten en ruimtelijke contrasten behouden en ontwikkeld te worden. Ruimtelijke kwaliteit moet vanaf het begin sturend zijn voor ruimtelijke planvorming.

3. Thematisch belang; water; een duurzaam functionerend (grond)watersysteem.

Er moet gezorgd worden voor beveiliging tegen overstromingen en bescherming tegen grondwateroverlast. Het natuurlijke (grond- en oppervlakte)watersysteem moet worden verbeterd en hersteld. Ten behoeve van drinkwater en industriële productie moeten grond- en oppervlaktewater worden zeker gesteld.

4. Thematisch belang; bodem, milieu en energie; een duurzame omgang met en beheer van bodem en leefmilieu.

Duurzaam bodembeheer wordt gestimuleerd. De bodem moet geschikt worden gemaakt voor het huidige of het gewenste gebruik. Er moet gezorgd worden voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Duurzame energiewinning wordt gestimuleerd.

5. Thematisch belang; mobiliteit en infrastructuur; een duurzame bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen, voor zowel goederen- als personenvervoer, met een accent op de stedelijke regio's.

Bestaande infrastructuur dient meer sturend te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bestaande en nieuwe infrastructuur moeten op orde worden gebracht, intensief worden benut en duurzaam worden ingepast.

6. Thematisch belang; werken en voorzieningen; een goed functionerende markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur.

Het is van belang dat voorzien wordt in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur. Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen moet worden gerealiseerd. Verder moet de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen worden bevorderd.

2.2.3 Provinciaal ruimtelijk beleid

Bovenstaande provinciale belangen zijn uitgewerkt in beleid. Dit beleid is op hoofdlijnen geformuleerd in de Interim structuurvisie en op onderdelen nader uitgewerkt in de Paraplunota ruimtelijke ordening. Voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer is het volgende uitgewerkte beleid van belang: zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, duurzame energiehuishouding, duurzame inrichting van bedrijventerreinen en economische kwaliteit.

1. zuinig ruimtegebruik

Het beleid voor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen is nader uitgewerkt in de Interim structuurvisie en de Paraplunota. Voor bedrijventerreinen geldt dat deze intensiever moeten worden benut, verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd moeten worden en het gebruik op nieuwe locaties geïntensiveerd moet worden. Verhoging van de ruimteproductiviteit is onder meer mogelijk door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Invoering van parkmanagement biedt eveneens mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken bijvoorbeeld door de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden tegengegaan. Bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 hoeven niet gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Dit geldt ook voor bedrijfswoningen, voorzieningen voor zover niet direct gerelateerd aan het desbetreffende bedrijventerrein en zelfstandige kantooractiviteiten. Verder moet ruimte op bedrijventerreinen beter worden benut door intensivering en meervoudig gebruik. Het streven is dat een substantieel deel van de ruimtebehoefte van bedrijven (20 tot 30 procent) op een andere wijze dan door de aanleg van nieuw terrein, geaccommodeerd wordt.

2. concentratie van verstedelijking

De bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer liggen in de stedelijke regio Waalboss. Dit geldt ook voor eventuele uitbreidingen van De Geer in noordelijke en oostelijke richting. Aan elke

stedelijke regio is een programma aan bedrijventerreinen toegekend. In het uitwerkingsplan Waalboss heeft de vertaling van het programma naar locaties plaatsgevonden. De mogelijke uitbreiding van De Geer in noordelijke en oostelijke richting is zo'n locatie. Ten aanzien van voorzieningen (detailhandel, horeca, leisure etc.) is het van belang om de bestaande voorzieningenstructuur te versterken. Grootschalige publieksaantrekkende voorzieningen horen thuis op goed ontsloten plekken in de stedelijke centra of aan de stadsranden op multimodaal ontsloten knooppunten. Het beleid voor de ontwikkeling van kantoorlocaties sluit nauw aan op het beleid voor voorzieningen. Dit betekent dat grootschalige kantoorontwikkelingen en arbeids- en bezoekersintensieve kantoorvoorzieningen worden geconcentreerd in de stedelijke regio's op multimodaal goed ontsloten knooppunten bij de centrale steden. Zelfstandige kantoorvoorzieningen moeten passen bij de aard, schaal en functie van de kern en moet leiden tot versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Bij de vestiging van bovenlokale voorzieningen moet regionale afstemming plaatsvinden.

3. duurzame energiehuishouding

In dit kader zijn de volgende ruimtelijk relevante ontwikkelingen van belang; biomassavergisting als zelfstandige activiteit en windturbines. De provincie wil de vestiging van biomassa vergistinginstallaties onder meer mogelijk maken op of aansluitend bij bedrijventerreinen die qua aard, omvang en samenstelling geschikt zijn. Energieproductie door windturbines wordt door de provincie actief bevorderd en ruimtelijk gefaciliteerd zowel in parken als in lijnopstellingen. Bundeling van windturbines bij bedrijventerreinen of langs infrastructuur in de stedelijke regio's heeft de provinciale voorkeur. Plaatsing van solitaire windturbines is niet gewenst. De provincie heeft in het kader van de nieuwe provinciale structuurvisie haar standpunt over windenergie heroverwogen en wil meer inzetten op andere mogelijkheden van duurzame energie.

4. duurzame inrichting van bedrijventerreinen

Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen zijn een onlosmakelijk onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit verband wordt onder duurzaamheid verstaan dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen van de provincie, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. De provincie heeft een menukaart duurzame bedrijventerreinen opgesteld die gebruikt kan worden als hulpmiddel. Bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen moet van meet af aan worden nagegaan hoe de inrichting van die terreinen kan bijdragen aan het voorkomen en het verminderen van de milieubelasting. Hierbij gaat het erom voor bedrijven optimale mogelijkheden te creëren voor de uitwisseling van industriële reststromen, zoals restwarmte, reststoffen, stroom en oppervlaktewater. Ook het gezamenlijk opwekken van energie, afvalmanagement, het inzetten op collectief vervoer en inherente veiligheid zijn van belang, evenals voor het multimodaal ontsluiten van bedrijventerreinen. Er moet meer aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en voor de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Dit geldt ook voor de economische kwaliteit van bedrijventerreinen. Het is van belang dat het bedrijventerrein kan meegroeien met de eisen die economie aan de bedrijven stelt. Een belangrijk element is dat bedrijven naar hun omgeving en onderling geen hinder veroorzaken.

2.2.4 Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1

De verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 is in 2010 vastgesteld. De verordening bevat onder meer regels voor aan te leggen of uit te breiden (middel)zware bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook bevat de verordening regels voor bestaande (middel)zware bedrijventerreinen.

Voor bestaande (middel)zware bedrijventerreinen geldt dat de toelichting van de herziening van een bestemmingsplan, gelegen in een bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestemming voor een (middel)zwaar bedrijventerrein is aangewezen, in de verantwoording in ieder geval de reële mogelijkheden voor herstructurering beschrijft, de wijze waarop intensief of meervoudig ruimtegebruik wordt bevorderd en de wijze waarop oneigenlijk ruimtegebruik wordt tegengegaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik op een (middel)zwaar bedrijventerrein wordt in ieder geval begrepen het gebruik van een (middel)zwaar bedrijventerrein voor bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 - met uitzondering van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw -, bedrijfswoningen, uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisure voor zover niet direct gerelateerd aan het desbetreffende bedrijventerrein.

2.2.5 Onderzoek kwaliteit bedrijventerreinen Waalboss

In het kader van Waalboss is door bureau Stec een onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bedrijventerreinen in deze stedelijke regio. Het onderzoek gaat op regionaal niveau in op de verschillende kwaliteiten van de bedrijventerreinen, maar geeft geen informatie over elk afzonderlijk bedrijventerrein. Er volgt uit het onderzoek dat in het meest optimale scenario de behoefte aan nieuw bedrijventerrein 700 ha bedraagt. De groei zit vooral in de sectoren logistiek en dienstverlening, maar ook in een nieuw soort ruimtevragende sectoren zoals zorg, leisure, retail en fitness. Verder toont het onderzoek aan dat er vooral behoefte is aan bedrijventerrein met een gemiddelde kwaliteit, waarbij bereikbaarheid en functionaliteit belangrijker zijn dan beeldkwaliteit. Een klein percentage moet gereserveerd blijven voor het hoogwaardige milieu (zichtlocaties en speciale terreinen rondom Den Bosch). De grootte van de gewenste percelen is meestal niet meer dan 0,5 ha en soms 1 ha.

Om een goede inschatting te kunnen maken van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zal er meer inzicht moeten komen over de herstructureringsopgave. De provincie wil dit op provinciaal niveau inventariseren. Oss zou daarin mee kunnen lopen. Dit onderzoek moet nog verder worden uitgewerkt. De resultaten van het onderzoek hebben nu nog geen gevolgen voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer.

2.2.6 PMV Grondwaterbescherming

Tot voor kort lag een gedeelte van het bedrijventerrein Elzenburg binnen de grondwater-beschermingszone van de waterwinning Macharen.

Eind 2009 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten om de capaciteit van de waterwinning Macharen te verlagen. Daardoor kan de begrenzing van het grondwater-beschermingsgebied worden verkleind zodat dit gebied niet meer over het bedrijventerrein Elzenburg ligt. Dit besluit heeft geleid tot een aanpassing van de PMV en de vergunningen voor Brabant Water. Het besluitvormingstraject is inmiddels afgerond en in het

bestemmingsplan hoeft geen regeling met betrekking tot de grondwaterbescherming te worden opgenomen.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Inleiding

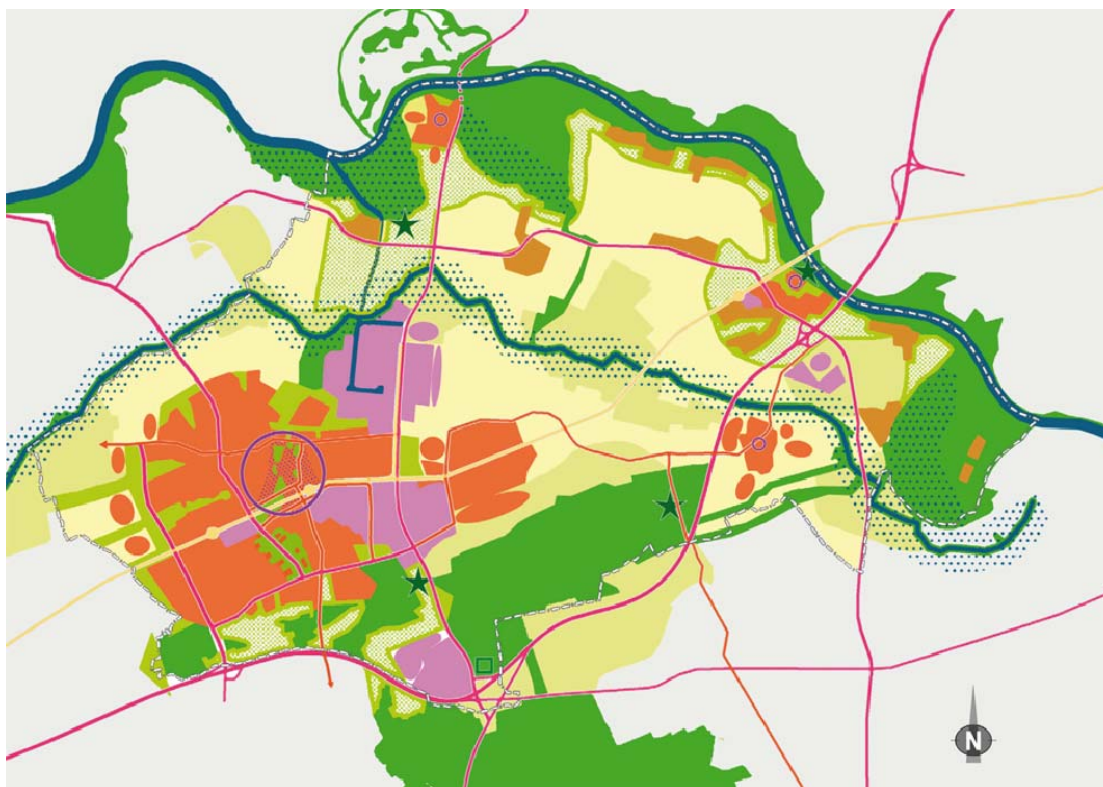
Het ruimtelijke beleid van de gemeente Oss is vastgelegd in gebiedsvisies en in sectorale visies. Voor het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer zijn de volgende beleidsnota's van belang: Structuurvisie Oss 2020, Economisch beleidsplan gemeente Oss 2006-2010, Uitgifteprotocol bedrijventerreinen, Naar een sterke kantorenstrategie in Oss, Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015, Horecabeleidsplan, Mobiliteitsvisie Balans in beweging, Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan, Fietsnota Oss, Welstandsnota, Groenbeleidsplan, Duurzaam ondernemen, Waterplan en Archeologiebeleid.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

De Structuurvisie Oss 2020 (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2006) beschrijft de lange termijnambities van de gemeente. Kernpunten in de visie zijn het versterken van de positie van de stad Oss in de regio, een leefbaar buitengebied en meer kwaliteit en differentiatie bij de ruimtelijke inrichting. Oss wil in de toekomst een vitale, economisch sterke gemeente zijn, met veel aandacht voor de mensen die er wonen, werken en op bezoek komen, voor natuur en landschap, en voor de kwaliteit van leven in stad en dorp. Centraal hierbij staat het streven naar een duurzame ontwikkeling. De structuurvisie is enerzijds een integraal ruimtelijk afwegingskader en geeft richting aan sectorale uitwerkingen, wijk- en dorpsplannen en bestemmingsplannen. Anderzijds bevat de structuurvisie een meerjaren uitvoeringsprogramma.

Het hart van de structuurvisie wordt gevormd door negen kerndoelen voor Oss op lange termijn:

1. Behouden en versterken van de regionale positie van Oss
Op het gebied van de bedrijvigheid zet Oss hierbij in op intensieve regionale samenwerking. Wat betreft uitbreiding en diversiteit gaat het vooral om verticale differentiatie: versterken waar Oss goed in is en uitbreiding zoeken in aanvullende en aangrenzende sectoren. Dit betekent een blijvende inzet voor ruimte voor de voedings- en genotmiddelenindustrie, de farmaceutische industrie en de logistiek. Vernieuwing wordt gevonden in de ontwikkeling van o.a. life science en kennisontwikkeling.
2. Versterken van de ruimtelijke identiteit van Oss (een vitale stad en levende dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap)



Afbeelding ruimtelijke hoofdstructuur Structuurvisie Oss

3. Kwaliteiten van Oss als woonstad
4. Toekomstrichting voor de kernen
5. Uitloopgebieden nabij de stad
6. Versterken van de bedrijvigheid

Het voorzien in ruimte voor ontwikkeling van de bedrijvigheid door revitalisering, herstructurering en intensivering van de bestaande terreinen en het verder benutten van de omgeving van de N329 als bedrijvenas voor het regionale bedrijfsleven in de vorm van uitbreiding aan deze as. De zone van bedrijventerreinen langs de N329 heeft bovendien potentie om de verschuiving op te vangen, die naar verwachting in de komende decennia gaat optreden als gevolg van een meer aan de productiestructuur gelieerde dienstverlening. Om hierop in te spelen zal bij herstructurering de aandacht gericht zijn op ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Uit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik streeft de gemeente Oss naar betere benutting van de bestaande bedrijventerreinen door revitalisering, herstructurering en intensief ruimtegebruik. Dat is de eerste optie bij zoeken naar meer ruimte voor bedrijvigheid (zie uitgifteprotocol paragraaf 2.3.4). In de Structuurvisie wordt uitbreiding van bedrijventerreinen voorzien aan de noordzijde en de oostzijde van De Geer. Op dit moment bestaat er (lokaal en regionaal) nog geen behoefte aan benutting van deze uitbreidingsmogelijkheid. Deze uitbreidingsmogelijkheid blijft wel in beeld voor een eventuele toekomstige uitbreidingsbehoefte.

7. Bereikbaar Oss

Een uitbouw van de bestaande stadswegenstructuur met een opwaardering van de bestaande kamstructuur aan wegen binnen het grid aan stadswegen. Opwaardering van de N329 in relatie tot de ontwikkeling van bedrijvigheid.

8. Aandacht voor het landelijk gebied
9. Duurzame ontwikkelingsstrategie

De kerndoelen zijn verbonden met de ruimtelijke mogelijkheden en vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur. De ruimtelijke hoofdstructuur vormt het kader waarbinnen het ruimtelijke beleid verder wordt vormgegeven.

2.3.3 Economisch beleidsplan gemeente Oss 2006-2010

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 de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer:

- 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. Binnen deze kaders zijn enkele uitvoeringsprojecten benoemd, waaronder het wegwerken van structurele leegstand van panden in overleg met eigenaren, parkmanagement, onderzoek naar behoefte zakelijke dienstverlening en kantoren, uitstraling bedrijfspanden.

- Samenwerking

Het verdiepen van samenwerking op thema's: stedelijke regio Waalboss (Brabantstad), ITSO (Nederlands industriegemeenten), REAP Noord-oost Brabant, samenwerking met economische buurgemeenten Uden en Veghel en met andere gemeenten op basis van de economische speerpunten van Oss.

2.3.4 Uitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss

Oss staat met het uitgifteprotocol 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? Biedt dit geen mogelijkheden dan komt pas grond op een nieuw bedrijventerrein in beeld.

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

- 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;
- blijkt uitbreiden niet mogelijk dan wordt op bestaande bedrijventerreinen gezocht; de gemeente maakt deze markt transparant voor de ondernemer;
- biedt ook dat geen soelaas komt pas 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.

2.3.5 Naar een sterke kantorenstrategie (mei 2008)

Er is onderzoek gedaan naar de kantorenmarkt in Oss. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een tekort is aan kantoorruimte en aantrekkelijke kantoorlocaties in Oss. In het rapport wordt geadviseerd om nieuwe kantorenmilieus aan te bieden in Oss. Gedacht wordt aan een snelweglocatie, een stadsrandlocatie en de versterking van de al aanwezige kantorenlocatie in het centrum (Raadhuislaan e.o.). Voor de bedrijventerreinen wordt geopteerd voor kantoorachtige vestigingen en niet voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van hiervoor speciaal aangewezen stroken. Een kantoorachtig gebouw is volgens dit rapport een gebouw dat voor minimaal 50% in gebruik is dan wel te gebruiken is voor bureaugebonden activiteiten. Het overige deel van het pand kan in gebruik zijn voor productie, opslag etc. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2009 ingestemd met het rapport en de daarin opgenomen adviezen.

2.3.6 Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015

Voor de bedrijventerreinen is met name het beleidskader voor perifere detailhandel (buiten het stadscentrum) relevant. Voor vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra gelden als hoofdlijnen van beleid:

Ruimte bieden aan branches en functies die niet in de binnenstad thuishoren (gezien het doelgerichte karakter) of hier geen plek kunnen vinden gezien de aard en schaal van de winkels:

- auto's, motoren, boten, caravans, tenten;
- autoaccessoires (in relatie met inbouw);
- grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstof, consumentenvuurwerk);
- keuken, badkamers, tegels, sanitair;
- bouwmarkten;
- tuincentra (inclusief diervoeding- en benodigdheden);
- de gehele woninginrichtingbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting en woonwinkels);
- diversen: zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes.

Clustering binnen een beperkt aantal locaties en waar mogelijk en gewenst thematisering. De wenselijkheid van clustering verschilt echter per branche. Voor sommige PDV-branches is een sterke mate van clustering niet noodzakelijk. Per branche geldt het volgende uitgangspunt: Indien detailhandel hoofdactiviteit is:

- de woninginrichtingbranche: sterke mate van clustering en verdere versterking op de Woonboulevard en omgeving; voor perifere vestigingen geldt een minimum van 1.000 m² winkelvloeroppervlak;
- auto's, motoren, boten, caravans, tenten en autoaccessoires: grotere zaken (showroom > 500 m² winkelvloeroppervlak): aanhaken bij de trend van clustering in PDV-zones; kleinere zaken: clustering niet verplicht;
- keuken, badkamers, tegels, sanitair: concentratie geen prioriteit, alleen voor grootste, meest publiektrekkende zaken (> 1000 m² winkelvloeroppervlak) geldt concentratie-beleid op of nabij de Woonboulevard; kleinere zaken clustering op PDV-zones;
- bouwmarkten: concentratie geen uitgangspunt; waar mogelijk spreiding over stedelijk gebied; perifere vestiging binnen de aangewezen PDV-zones en woonboulevard, met een minimum van 1000 m² wvo;
- tuinentra: vereist specifieke inpassing, bij voorkeur in kernrandzone;
- voor alle andere PDV-branches is clustering geen uitgangspunt;
- voor formules voor megawinkels geldt als uitgangspunt om winkels groter dan 5.000 m² winkelvloeroppervlak op perifere locaties slechts met vrijstelling toe te staan. Toetsingscriterium is dat geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur optreedt.

Detailhandel als nevenactiviteit: op sommige perifere locaties is met vrijstelling detailhandel als nevenactiviteit bij een bedrijf met een andere hoofdactiviteit toegestaan, onder voorwaarde dat:

- het gaat om specifiek aan de hoofdactiviteit productie en/of installatie gerelateerde of die hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel;
- de detailhandel ondergeschikt is in termen van omzet en/of benutte bedrijfsruimte;
- de verkoopruimte maximaal 250 m² winkelvloeroppervlak omvat.

Voor detailhandel als nevenactiviteit gelden de navolgende uitgangspunten ook.

In de visie zijn specifieke gebieden voor perifere detailhandel benoemd (PDV-zones).

Uitgangspunten hierbij zijn:

- vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen voor grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijventerreinen is niet gewenst.
- op basis van bereikbaarheid, mogelijkheden voor representatieve situering en aanwezigheid van gerelateerde functies zijn specifieke PDV-zones benoemd, voor een deel gespecificeerd naar thema (woninginrichting en outdoorsport/recreatie). Deze zones kunnen zich geleidelijk ontwikkelen tot bedrijventerreinen met een sterk op consumenten gericht karakter.
- voor de overige (delen van) bedrijventerreinen wordt een meer restrictief beleid voor de toegestane perifere detailhandel voorgesteld. Detailhandel in woninginrichting, keukens, sanitair en tegels is slechts als nevenactiviteit onder vrijstelling mogelijk. Ook detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans) is slechts onder vrijstelling mogelijk (omvang beperking). Bouwmarkten zijn niet toegestaan.

2.3.7 Horecabeleid

In het Integraal Horecabeleidsplan Gemeente Oss 2007-2011 van september 2007 staat als één van de uitgangspunten dat horecaontwikkelingen afgestemd worden op de functie van het omliggende gebied. Een bedrijventerrein is niet geschikt voor horecaontwikkelingen. Het stadscentrum is het aangewezen gebied voor concentratie van horecavoorzieningen.

2.3.8 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.

2.3.9 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan Oss (GVVP)

Het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (oktober 2002) kent twee hoofddoelstellingen: het garanderen van de bereikbaarheid (centrum, bedrijventerreinen en woongebieden) en het veiligstellen van de leefbaarheid in Oss. Hiertoe onderscheidt het GVVP drie typen wegen: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De functies van deze wegen dienen, in het kader van Duurzaam Veilig, herkenbaar te zijn voor weggebruikers. Als principe geldt een open verharding bij erftoegangswegen en een asfaltverharding bij gebiedsontsluitingswegen. Bij bedrijventerreinen staat de bereikbaarheid per auto en vrachtwagen centraal. Bedrijventerreinen dienen directe verbindingen te hebben met het stedelijke hoofdwegennet en met de A50 en A59. Voor het woon-werkverkeer is het uitgangspunt om niet-noodzakelijk autoverkeer te ontmoedigen door aandacht voor carpoolen en vervoersmanagement (bedrijfsvervoer, fietsgebruik, kleinschalig collectief vervoer). Uit oogpunt van verkeersveiligheid worden de fietsroutes intern gebundeld langs de hoofdontsluitingen. De N329 vormt een belangrijke ontsluiting voor de aangrenzende bedrijventerreinen. Ten behoeve van een betere bereikbaarheid en veiligheid zou deze weg verbeterd moeten worden. Inmiddels zijn er vergevorderde reconstructieplannen en is voor het tracé van deze nieuwe weg een bestemmingsplan gemaakt dat in 2010 is vastgesteld. In de beoogde verkeersstructuur voor 2010 zijn de meeste wegen op de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer aangeduid als erftoegangswegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/h geldt.

2.3.10 Fietsnota Oss 2005

In de fietsnota (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2005) wordt het fietsbeleid binnen de kaders van het GVVP vertaald naar een toetsingskader voor uitvoeringsmaatregelen alsmede een concreet maatregelenpakket met verbetervoorstellen. Doelstelling van de nota is het stimuleren van het fietsgebruik en het verbeteren van de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto.

Hiertoe is het nodig om de fietsinfrastructuur te verbeteren door:

- het realiseren van directe en samenhangende routes;
- verhogen van de verkeersveiligheid voor fietsers;
- realiseren van comfortabele en verkeersveilige routes.

Met de aanpak van de bestaande knelpunten in het fietsnetwerk is een start gemaakt. Het betreft vooral inrichtings- en beheersmaatregelen.

2.3.11 Welstandsnota gemeente Oss

De welstandsnota (vastgesteld in mei 2004) bevat beleidsregels en criteria voor de welstandsbeoordeling. Hierbij is gekozen voor gebiedsgericht welstandsbeleid waarbij voor het plangebied de gebiedsuitwerking voor Schadewijk, Elzenburg en De Geer van toepassing is. Voor de welstandstoetsing maakt de welstandsnota onderscheid in drie toetsingsniveaus. Voor de bebouwing langs de belangrijke doorgaande route Megensebaan (N329) geldt het hoogste welstandsniveau 1. Welstandsniveau 2 is van toepassing voor de bebouwing binnen het specifieke ensemble “De Geer”. Dit om de samenhang van het gebied als geheel te waarborgen. Tevens wordt strenger gekeken naar de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik van de bedrijfsbebouwing. De randen van de bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in de uitstraling van de bedrijventerreinen als geheel. De bedrijfsbebouwing in de randen is om deze reden opgenomen in welstandsniveau 2, mits voor het pand niet welstandsniveau 1 geldt. Voor de overige bebouwing geldt het laagste welstandsniveau 3.

2.3.12 Groenbeleidsplan

In 1996 is het Groenbeleidsplan Oss vastgesteld. Dit plan is enigszins verouderd. Op dit moment is de kwaliteit van de openbare ruimte onderwerp van onderzoek. Vooralsnog heeft dit onderzoek uitsluitend betrekking op het centrum van Oss. De woonwijken, de industrieterreinen en de overige gebieden komen pas in een later stadium aan de orde. Per bedrijfsterrein zijn richtlijnen aangegeven voor een verdere differentiatie van het groen. In het Groenbeleidsplan staat voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer het volgende. De aanwezigheid van zware industrie vraagt om robuuste, hoogopgaande groenstructuur. Bomenlanen zijn en blijven aspectbepalend. Aan de buitenzijde van het industrieterrein verdient het aanbeveling de harde contouren van de bebouwing met halftransparante beplantingsstructuren te verzachten, waarbij het karakter van de contactzone bepalend is voor het type beplanting.

2.3.13 Duurzaam ondernemen

De gemeente streeft naar bedrijvigheid die tenminste voldoet aan de wettelijke normen en bovendien zo weinig mogelijk overlast geeft. Hiertoe ondersteunt de gemeente het landelijke doelgroepenbeleid dat is gericht op het stimuleren van bedrijven tot het minimaliseren van de milieubelasting en zorgt voor een daarop afgestemde handhaving. De gemeente

stimuleert bedrijfsinterne milieuzorg bij grotere bedrijven en legt daarbij het accent op het realiseren van besparingen op eindige energiebronnen en grondstoffen en de ontwikkeling van vervoersmanagement. Daarbij zal de gemeente ook invulling geven aan haar voorbeeldfunctie. Bedrijfsterreinen worden duurzaam ingericht onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers.

2.3.14 Waterplan gemeente Oss

Het waterbeleid van Oss is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas opgesteld. In 2005 is het waterplan 'Water in Oss' vastgesteld door de gemeenteraad. Hoofdpijnen uit het waterbeleid zijn:

- Streven naar een duurzaam watersysteem, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later. Dit betekent voor waterkwantiteit dat de strategie *vasthouden - bergen - afvoeren* wordt gevolgd, en voor waterkwaliteit de trits *schoon houden - schoon en vuil scheiden - zuiveren*.
- Hydrologisch neutraal bouwen, dat wil zeggen dat herinrichting of nieuwbouw niet leidt tot een grotere afvoer uit het plangebied. Bij her- en nieuwbouw wordt regenwater niet aangekoppeld aan het riool. Als hergebruik van regenwater niet mogelijk is, is de voorkeursmethode afkoppelen en (bovengronds) afleiden naar open water, gevolgd door bovengronds infiltreren. Het vasthouden van hemelwater op eigen terrein is hierbij het uitgangspunt.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en vuil water (d.m.v. voorkomen vervuiling regenwater, beperking verharding, vermijden gebruik uitlogende bouwmaterialen).

Het waterbeleid is verder gericht op:

- het voorkomen van overlast voor burgers en bedrijven;
- het voorkomen van verontreiniging van oppervlaktewater, grondwater en bodem;
- het beheersen van de kosten voor de rioleringszorg;
- het respecteren van het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem;
- het verminderen van grondwateronttrekkingen en het in evenwicht brengen van de aanvulling en onttrekking van het grondwater.

Het waterplan bevat zowel doelstellingen die een verplicht karakter hebben, als doelstellingen die ambities voor Oss weergeven. De volgende beleidsdoelstellingen zijn relevant voor structuurvisie en bestemmingsplan:

- Water vormt een belangrijk ordenend principe bij planologische ontwikkelingen. Het grondgebruik wordt afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem.
- Voor ruimtelijke plannen is al sinds februari 2001 de Watertoets gewenst. In Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd, en vanaf 1 november 2003 geldt een wettelijke verplichting van een waterparagraaf als resultaat van de watertoets bij alle ruimtelijke plannen.

2.3.15 Archeologiebeleid

In 1992 is door de EU lidstaten het verdrag van Malta getekend. De lidstaten hebben met het tekenen van dit verdrag zich 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 vergunningstelsel.
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie / wordt het bevoegde gezag.

Archeologie op zich is voor de gemeente Oss niet iets nieuws. Al in het begin van de twintigste eeuw zijn de eerste archeologische opgravingen gedaan, waarvan de ontdekking van het vorstengraf in 1933 één van de bekendste is. Sinds de jaren zeventig kent de gemeente Oss een samenwerkingsverband met de archeologische faculteit van de universiteit Leiden en worden bij nieuwbouwprojecten structureel archeologische belangen in een vroeg stadium betrokken.

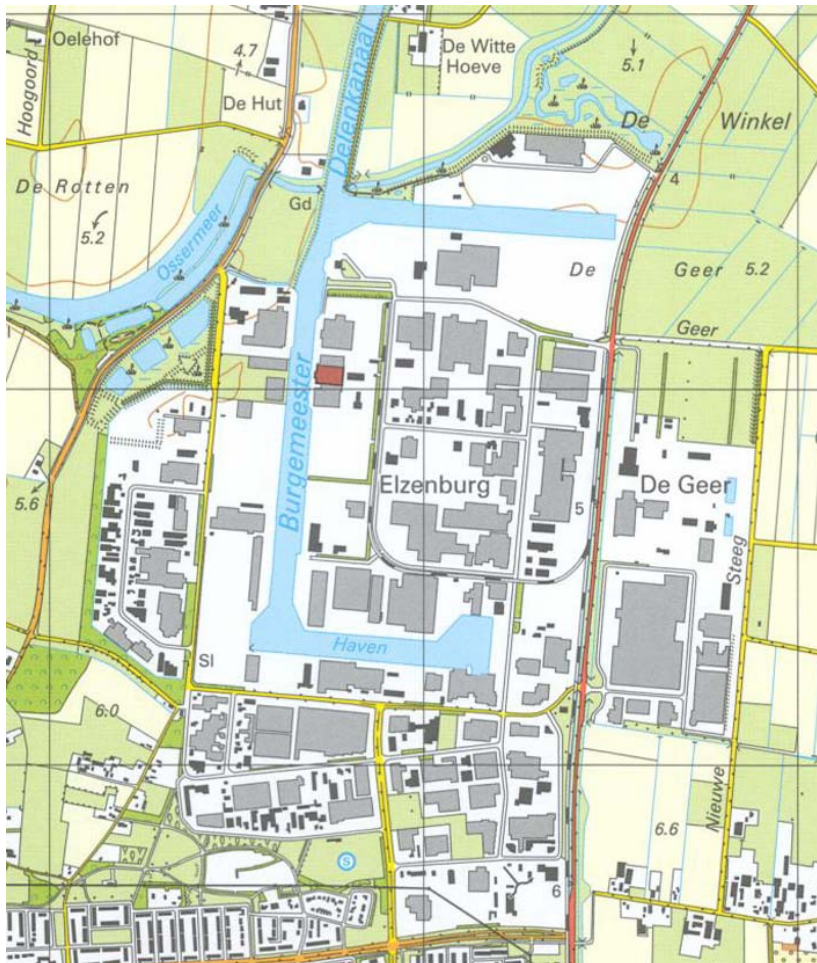
Vanaf 1988 liet de provincie het verdrag van Malta ook rechtstreeks doorwerken bij de toetsing van de gemeentelijke ruimtelijke plannen, inhoudende dat er of archeologisch onderzoek werd gedaan waarna terreinen vrijgegeven werden voor bodemverstoring dan wel dat er in het plan een vergunningstelsel werd opgenomen dat bodemverstoringen pas kunnen plaatsvinden na adequaat archeologisch onderzoek. Het bestemmingsplan voor het historische centrum van Oss is hier een voorbeeld van.

Gesteld kan worden dat Oss een zorgvuldige omgang kent met archeologie met de kanttekening dat vooral ad hoc bekeken wordt in plaats van integraal. Enige uitzondering hierop is het door de raad vastgestelde erfgoedbeleid van 7 juli 2005 waarbij onder andere gestreefd wordt naar een meer integrale aanpak. Kort samengevat stelt dit beleid zorgvuldig om te gaan met monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten / gebieden en archeologie en deze een vaste plek te geven bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Dit beleid kent ook een archeologische inventarisatiekaart, welke echter globaal van aard is. Voor het verder uitbouwen van archeologiebeleid dient dit beleid als bouwsteen. Het archeologiebeleid is in 2009 opgesteld en wordt naar verwachting in 2010 vastgesteld door de raad.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 LIGGING IN DE OMGEVING

Het plangebied bestaat uit de twee bedrijventerreinen Elzenburg en de Geer met een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 305 hectare. De terreinen liggen aan de noordoostzijde van Oss en worden aan drie zijden begrensd door het buitengebied. De zuidelijke begrenzing van Elzenburg sluit aan op Schadewijk, een woonwijk met woningen uit verschillende bouwperiodes. De Geer sluit aan op de Spaanderstraat en de geleidingszone tussen Oss en Berghem. De terreinen worden doorsneden door de Megensebaan (N329). De plangrens is gelegd op de randen van de bedrijventerreinen, waarbij het afschermende groen bij de planherziening wordt meegenomen. De landbouw- en natuurgebieden rondom de bedrijventerreinen maken onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de Megensebaan is eveneens een bestemmingsplan in ontwikkeling. Gelet op de specifieke samenhang is er voor gekozen om een gedeelte van dit tracé niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. De gemeente Oss kent 3 grootschalige bedrijventerreinen, allen primair ontsloten via de 'werkas' N329. Bedrijventerrein de Geer-Zuid en -Oost zijn de meest recente terreinen en zijn deels nog in ontwikkeling. Elzenburg wordt tevens ontsloten via spoor en vaarwater.



3.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Begin jaren vijftig is het plan opgevat om Oss door middel van een kanaal te verbinden met de Maas. Dit kanaal moest dienen als industriële motor in de economische ontwikkeling om de werkeloosheid het hoofd te bieden. Het kanaal en de zuidelijke havenarm zijn aangelegd in de periode tussen 1961 en 1967. De destijds geprojecteerde noordelijke havenarm is uiteindelijk niet aangelegd vanwege de beperkte vraag naar aan vaarwater gelegen bedrijventerrein. Aanvankelijk werd namelijk uitgegaan van 50% aan vaarwater gebonden bedrijvigheid. Met het vervallen van deze tweede havenarm ontstond de mogelijkheid om de verkaveling te verfijnen om zo ook ruimte te bieden voor middelgrote en kleinere bedrijven. Vervolgens is in de jaren '70 een raccordement en een spoorlijn aangelegd ten behoeve van de transportsector. Een verdere verbetering van de bereikbaarheid van Elzenburg vond plaats in de jaren '80 door de aanleg van de ontbrekende schakel in de N329 tussen de Berghemseweg en de Julianasingel. Ten zuiden van Elzenburg was er een tracé gereserveerd voor de zogenaamde Maasroute, een provinciale oost-west verbinding ten noorden van Oss. Na het vervallen van deze reservering vindt hier later de uitbreiding naar het zuiden van Elzenburg plaats.

Begin jaren negentig ontstaat er ondermeer door toenemende milieuregelgeving de behoefte aan een bewust en meer op de bedrijvigheid afgestemde segmentering. De onderscheiden marktsegmenten krijgen allen hun eigen plek in de nog te ontwikkelen bedrijfsterreinen. Zo ontstaat Elzenburg-West voor de kleinschalige bedrijven met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning, Elzenburg-Noord met nieuwe havenarm voor de aan vaarwater gebonden bedrijvigheid en De Geer voor de zware en middelzware bedrijven en bedrijven met een meer representatieve ligging. De ontwikkeling van De Geer vond plaats op het grondgebied van de toenmalige gemeente Berghem. In een bestuurakkoord wordt een grenswijziging overeengekomen zodat de gemeente Oss de ontwikkeling, de realisatie en het beheer voor haar rekening kon nemen.

3.3 HUIDIGE SITUATIE

3.3.1 Situering en omvang

De huidige situering en omvang van het bedrijventerrein Elzenburg is een min of meer logische ontwikkeling vanuit de geschiedenis. De basis voor Elzenburg is gelegd in de jaren vijftig met de keuze om in Oss een haven te realiseren. Een schilsgewijze ontwikkeling was mogelijk omdat er in het open landschap nauwelijks ruimtelijke beperkingen aanwezig waren. Het bedrijventerrein is altijd min of meer in het open landschap blijven liggen, waarbij groenzones de overgang vormen naar het buitengebied. Dit geldt ook voor De Geer dat begin jaren negentig is aangelegd aan de andere kant van de Megense Baan. De woonwijken ontwikkelden zich vooral aan de zuid-west zijde van het centrum en vormden daardoor geen beperking in de ontwikkeling van deze bedrijventerreinen. Niettemin lijken de grenzen van een nog verdere groei in zicht te komen. Een eventuele uitbreiding is alleen

onder zeer specifieke omstandigheden mogelijk waarbij sprake zal moeten zijn van een bijzonder zorgvuldige inpassing in de omgeving, zowel landschappelijk als milieuhygiënisch. Een feitelijk onderzoek naar de eventuele uitbreidingsmogelijkheden maakt geen deel uit van deze herziening. Wel is bij de milieuonderzoeken rekening gehouden met eventuele uitbreidingsscenario's.

3.3.2 Ruimtelijke structuur

Beide bedrijventerreinen zijn planmatig en rationeel opgezet. In dit destijds landschappelijk open poldergebied was nauwelijks of geen historische beplanting of bebouwing van enig belang aanwezig die een aanleiding konden vormen voor de planopzet. Op de terreinen zijn dan ook nauwelijks landschappelijke elementen terug te vinden. Een uitzondering hierop vormen de 158 zomereiken langs de Maaskade. Deze bomen, geplant in 1942, zijn opgenomen in de lijst met waardevolle bomen.



Elzenburg

De structuur van Elzenburg wordt met name bepaald door het kanaal en de havens. Hoewel dit vaarwater bepalend is voor de structuur is dit vanuit de openbare ruimte nergens meer direct waarneembaar en draagt daardoor niet bij aan het beeld van dit bedrijventerrein. Aan het vaarwater zijn grote complexen gesitueerd die in veel gevallen gebruik maken van de transportmogelijkheid over water. Het betreft zowel aanvoer als afvoer van grondstoffen en (half-)producten. De opslag van grondstoffen vindt veelal plaats in de open lucht. Door deze buitenopslag zijn deze terreinen minder intensief bebouwd dan de overige percelen op Elzenburg.

Tussen de Merwedestraat en de Kanaalstraat presenteert Elzenburg zich nauwelijks naar de N329. Voor het grootste deel staan de bedrijven hier met de rug naar de weg. Tussen deze weg en de achterkanten van de bedrijven bevindt zich nog een goederenspoor.

Aan de west- en zuidrand van Elzenburg bevinden zich de wat kleinschaligere bedrijven, waarbij ook nog veel bedrijfswoningen gesitueerd zijn. Hoewel deze latere uitbreidingen stedenbouwkundig naadloos aansluiten op het oorspronkelijke Elzenburg hebben zij een duidelijk eigen karakter.



De Geer

De Geer is een bedrijventerrein van een veel recentere datum en is met een omvang van circa 77 hectare beduidend kleiner dan Elzenburg. Het terrein heeft zich vanaf begin jaren negentig langs de N329 ontwikkeld en is deels nog in ontwikkeling.

In deze periode ontstond er ook meer aandacht voor beeldkwaliteit op de bedrijventerreinen. Dit uit zich in de verkaveling van het terrein. De bedrijven oriënteren zich naar de openbare weg en er is sprake van zichtlocaties. In het zuidelijk deel van De Geer bevinden zich vooral de middelgrote en kleine bedrijven die in een aantal situaties ook een representatieve uitstraling dienen te hebben. In het noorden van De Geer wordt het beeld vooral bepaald een farmaceutisch bedrijf dat met een perceelsoppervlakte van 20 hectare circa 25% van De Geer beslaat.



3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van Elzenburg en de latere uitbreidingen is uitgegaan van ruime profielen met groene bermen. De groene bermen met bomenrijen vormden het casco waarbinnen de bedrijven zich konden ontwikkelen. De rijbanen zijn in asfalt uitgevoerd. De beplanting in de bermen kent een behoorlijke variëteit en draagt niet bij aan een samenhangend beeld van het bedrijventerrein.

Als gevolg van de dynamiek van het bedrijventerrein en een destijds beperkte aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte zijn er flinke aanslagen gepleegd op de bermen. Bomen zijn verwijderd en bermen zijn verhard om dockshelters te bereiken en ten behoeve van parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in de onverharde bermen geparkeerd. Bermen zijn ook aan privé-percelen toegevoegd en er vinden allerhande 'uitstallingen' plaats. Het huidige gebruik van de bermen is er de oorzaak van dat op veel plekken het bedrijventerrein er dan ook niet meer representatief uitziet.



De Geer is een wat jonger bedrijventerrein waarbij al wat meer aandacht is geweest voor de kwaliteit van de openbare ruimte en waarbij voldoende rekening is gehouden met parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is uitgegaan van een sobere en doelmatige inrichting. In het in 2002 vastgestelde beeldkwaliteitplan voor De Geer-Oost en -Zuid worden regels gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte op de bedrijventerreinen in Oss te bewaken is door de afdeling Beheer Openbare Ruimte een leidraad opgesteld. De leidraad wordt enerzijds gebruikt ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en anderzijds als toetsingskader bij het beoordelen van individuele verzoeken van ondernemers voor aanpassingen in de openbare ruimte.

Parkeren op eigen terrein is en blijft uitgangspunt. Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het vastgestelde parkeerbeleid. Wanneer op eigen terrein onvoldoende ruimte aanwezig is, moet de ondernemer zelf alternatieve mogelijkheden onderzoeken zoals een gebouwde voorziening, gezamenlijke

parkeervoorziening of vervoersmanagement. Alleen wanneer er een hoge parkeerdruk is die niet op eigen terrein kan worden opgevangen en er geen alternatieve mogelijkheden zijn, is de gemeente bereid om mee te denken over oplossingen. Dit kan in het uiterste geval leiden tot aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte. In de leidraad zijn hiervoor voorwaarden opgenomen. Een vergelijkbare beoordeling vindt plaats bij verzoeken voor de aanleg van opstelplaatsen.

De gemeente staat geen privé bebording toe ten behoeve van reclaimedoeleinden of bewegwijzering in de openbare ruimte op bedrijventerreinen. Dit met het oog op bescherming en onderhoud van het groen.

De leidraad bevat verder de beoordelingscriteria voor een uitwegvergunning voor een in- of uitritconstructie. Tenslotte bevat de leidraad eisen en voorwaarden per bedrijventerrein. Deze eisen en voorwaarden hebben betrekking op zowel de openbare ruimte als de private kavels.

Elzenburg

- Een duidelijke ontsluitingsstructuur voor de herkenbaarheid en bruikbaarheid van het terrein is wenselijk.
- Behoud van de bestaande karakteristieke bomenlaan (Megensebaan, Kanaalstraat, Maaskade, Havenstraat) met de eikenlaan langs de Maaskade als referentiebeeld.
- Versterken van de bomenstructuur langs de Rijnstraat, Merwedestraat, Waalkade, Reggestraat en Spaanderstraat met eenheid in het toe te passen groen en bij voorkeur de toepassing van langlevende soorten
- Het terugbrengen van het aandeel sierplantsoen ten gunste van meer bomen in gras c.q. bomen in beplanting.
- Versterken van de groenstructuur bij delen van het bedrijventerrein die vanwege hun aard van de activiteiten en/of oriëntatie van bebouwing beter aan het oog onttrokken kunnen worden.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte streeft de gemeente duurzaamheid na (materiaalgebruik, niet aankoppelen van hemelwater, minimaliseren van de verharding).

De Geer

Naast de hierboven aangegeven algemene uitgangspunten voor Elzenburg geldt specifiek voor De Geer:

- Behoud van de bestaande karakteristieke bomenlaan Megensebaan.
- Versterken van de bomenstructuur langs de Eemmeer en Randmeer met eenheid in het toe te passen groen en bij voorkeur de toepassing van langlevende soorten.
- Aan de buitenzijde van het terrein wordt aanbevolen de harde contouren van de bebouwing te verzachten met halftransparante beplantingsstructuren.
- De in het beeldkwaliteitsplan gegeven randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Private kavels

De bebouwing op Elzenburg kent geen duidelijke samenhang en is vooral ontwikkeld vanuit de individuele behoeften van de bedrijven. Dit heeft een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen en terreininrichtingen opgeleverd. De leeftijd en kwaliteit van de bebouwing is sterk wisselend en varieert van nieuw, modern tot verouderd en vervallen. Plaatselijk levert dit een beeld op van rommelige percelen en verouderde bebouwing. Verder liggen er nog enkele private percelen braak die veelal als dierenweide in gebruik zijn. Ook zijn er nog bedrijven die met hun achterzijde naar de openbare ruimte zijn georiënteerd zonder enige afschermdende beplanting.

De bebouwing op de percelen langs het vaarwater is beperkt en bestaat voor een groot deel uit bedrijfsactiviteiten waarbij opslag in de buitenlucht plaatsvindt. Hoewel dergelijke activiteiten zonder meer op een bedrijventerrein als Elzenburg toegelaten moeten kunnen worden, dragen zij niet bij aan de beeldkwaliteit. Dit geldt ook voor de opslag op de gemeentewerf onder de hoogspanningsleiding.

Op het bedrijventerrein is er verder een grote verscheidenheid aan erfscheidingen aanwezig. Dit levert plaatselijk een rommelig beeld op.

In zijn algemeenheid is Elzenburg een vitaal bedrijventerrein waarbij op diverse locaties sprake is van verbouw of nieuwbouw met meer aandacht voor de beeldkwaliteit.

Meer samenhang en uniformiteit in erfafscheidingen als overgang naar het openbare gebied kan een belangrijke bijdrage leveren in de beeldkwaliteit en zou gestimuleerd moeten worden. Mede in verband met de sociale veiligheid heeft een transparant spijlenhekwerk de voorkeur.

Vanwege de representativiteit van het bedrijventerrein heeft het de voorkeur om activiteiten met veel buitenopslag/overslag zoveel mogelijk te clusteren en door middel van hogere groene erfafscheidingen of opgaande beplanting in de bermen aan het zicht te onttrekken.

Op De Geer is mede als gevolg van de behoefte aan segmentering meer onderlinge samenhang te zien in bebouwing. Ook is er meer aandacht voor de verschijningsvorm van de bebouwing en inrichting van de buitenruimte. Bij De Geer-Zuid en -Oost wordt hier nog wat meer sturing aan gegeven omdat voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De hierin opgenomen regels bieden voldoende mogelijkheden om herkenbare individuele gebouwen te realiseren. Het betreft een bedrijventerrein dat nog in ontwikkeling is en waarbij op basis van het gemeentelijke uitgifteprotocol nog percelen kunnen worden uitgegeven. De herziening van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan te herzien.

3.3.4 Relatie met de omgeving

De overgangen van het bedrijventerrein naar de omliggende gebieden zijn afhankelijk van de feitelijke situatie vormgegeven. Aan de zuidkant ligt een woongebied en aan de west-, noord- en oostzijde open agrarisch gebied. Er is geen sprake van een éénduidige overgang van het bedrijventerrein naar de aangrenzende gebieden.



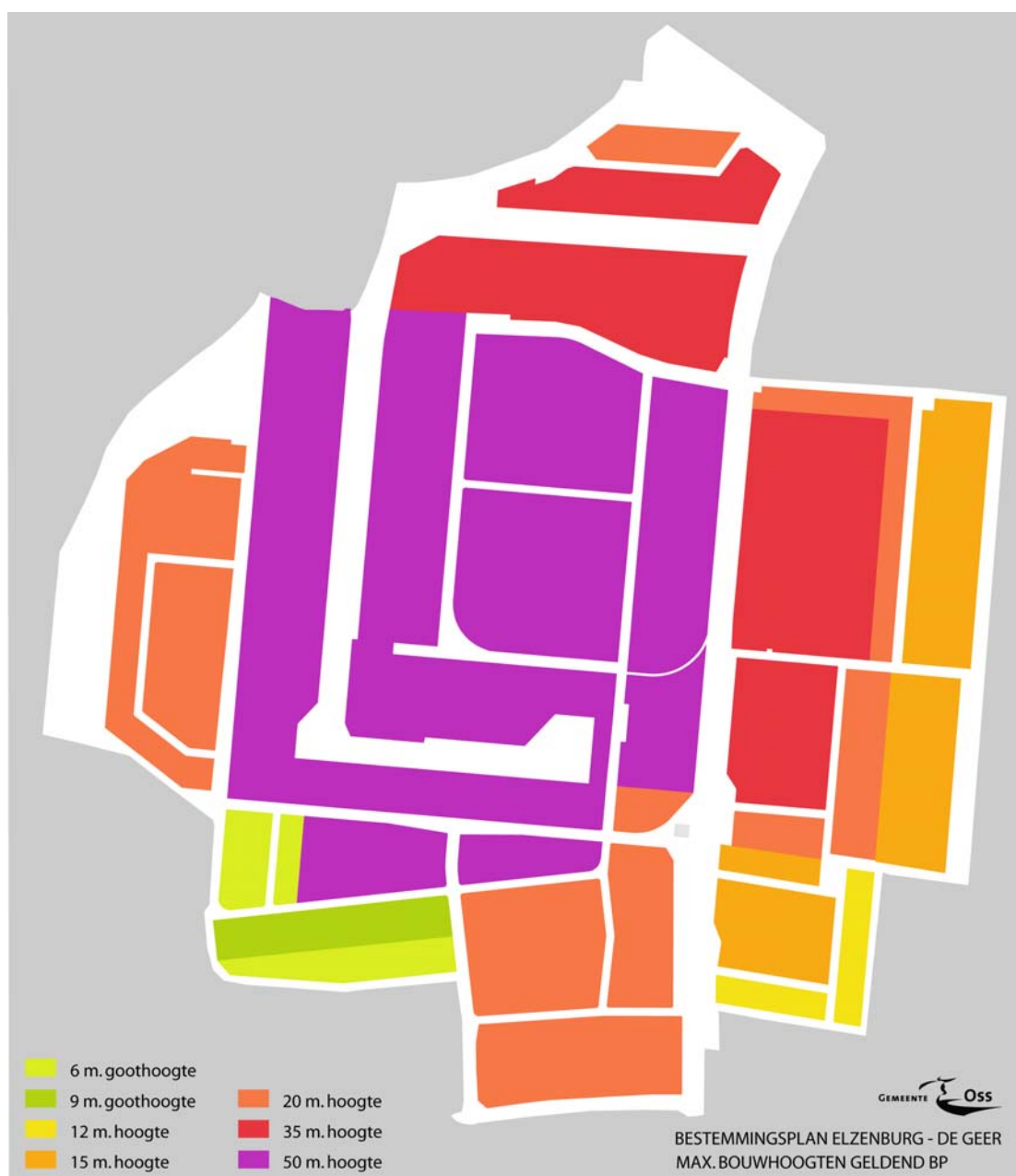
Tussen de woonwijk Schadewijk en Elzenburg is geen specifieke overgangszone aanwezig. De afstand tussen de woonwijk en het bedrijventerrein wordt gevormd door de hoofdwegenstructuur en het Schadewijkpark dat voor een deel onder de hoogspanningsleiding ligt. Aan de westzijde is er voor gekozen om het zicht op het bedrijventerrein vooral af te schermen met opgaand groen. Het zicht op de achterkanten van de bedrijfspercelen wordt op deze wijze ontnomen. Ter hoogte van het Ossermeer verbreedt deze groene afscherming en krijgt een meer natuurlijke inrichting met rietkragen en water. De noordrand van Elzenburg heeft een vergelijkbare natuurlijke inrichting als overgang naar het agrarische gebied. Met deze inrichting wordt niet het volledige zicht op het bedrijventerrein ontnomen, maar wel gefilterd. Deze inrichting sluit goed aan op het weidevogelgebied ten noorden van Oss.

De Geer wordt aan de noordzijde begrensd door de Geerstraat, een fietspad met een reeds langer bestaande dubbele bomenrij. Er is hier geen sprake van een specifiek ingerichte overgangszone. De bomenrij schermt het zicht op De Geer voldoende af. Bovendien is niet uitgesloten dat ten noorden van de Geerstraat op termijn nog een uitbreiding van het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Dit maakt een overgangszone op deze plek onlogisch. Aan de oost- en zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door opgaande beplanting. De watergang ten oosten van De Geer is nodig voor de waterhuishouding en maakt eveneens onderdeel uit van de overgangszone.

Gesteld kan worden dat - hoewel verschillend vormgegeven - er sprake is van een goede inpassing van de bedrijventerreinen in relatie tot het aangrenzende (woon)gebied. Er is geen aanleiding tot principiële aanpassingen van de inrichting of situering van de overgangszones.

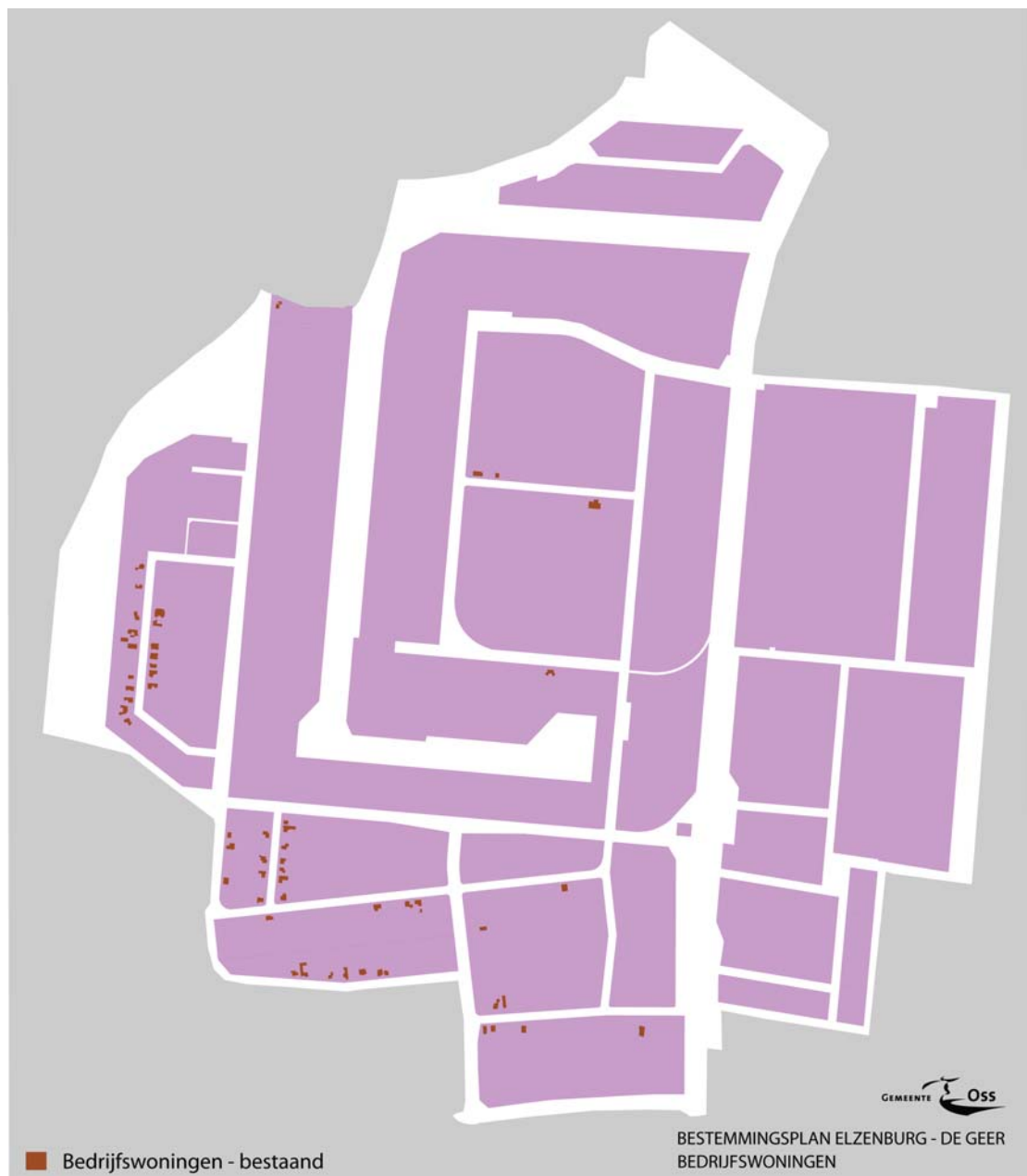
3.3.5 Bebouwing

Voor wat betreft de in de bestemmingsplannen maximaal toegestane bebouwinghoogtes is er sprake van een opbouw in hoogte naar het centrale deel van het bedrijventerrein. In het centrale deel is de maximaal toegestane bebouwingshoogte 50 meter. Naar de randen neemt de toegestane hoogte af, maar is wel verschillend naar de diverse randen. De bestaande bebouwing blijft qua hoogte binnen de toegestane grenzen. Enkele bestaande gebouwen hebben een grotere hoogte. Tot op heden hebben de toegestane hoogtes in een enkel geval beperkingen opgeleverd voor de gerealiseerde bedrijfgebouwen. De toegestane hoogtes, eventueel na ontheffing, worden langs de havenarm in beperkte mate verruimd.



Op het gehele bedrijventerrein Elzenburg zijn op basis van het geldende bestemmingsplan via vrijstelling bedrijfswoningen mogelijk. Dit geldt ook voor het centrale deel van Elzenburg

waar de zwaardere bedrijvigheid is gevestigd. Op basis van de toenmalige milieuregelgeving vormde dit geen probleem. De concentratie van bedrijfswoningen bevindt zich in Elzenburg-West aan de Dommelstraat en aan de west- en zuidzijde van Elzenburg-Zuid. Dit is het kleinschaligere deel van het bedrijventerrein waarbij destijds bewust de keuze is gemaakt om hier een bedrijventerrein te ontwikkelen waarbij een bedrijfswoning mogelijk was. Veel kleinere ondernemers hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Verder komen verspreid over Elzenburg nog enkele bedrijfswoningen voor. Sommige van deze woningen zijn functioneel niet meer gekoppeld aan het bedrijf. Bij de milieuhygiënische beoordeling worden deze woningen niettemin beschouwd als bedrijfswoning, omdat dit anders een ontoelaatbare beperking voor de bedrijven op zou leveren.



3.3.6 Gebruik/segmentering

Elzenburg en De Geer kennen een grote mix van bedrijfsactiviteiten die verspreid zijn gesitueerd over het totale bedrijventerrein. Wel bevinden zich langs de haven vooral vaarwatergebonden bedrijven die niet allemaal tot hetzelfde segment worden behoren. Enkele bedrijven maken overigens geen gebruik meer van het vaarwater als gevolg van een in de loop van de jaren veranderde bedrijfsvoering.

Het segment vervoer en opslag kent de grootste concentratie langs de haven. Dit zijn over het algemeen de grotere percelen waarbij in veel gevallen sprake is van buitenopslag. In aansluiting op deze min of meer samenhangende zone met buitenopslag is er sprake van een clustering van afvalverwerking in de open lucht. Meer consumentgerichte activiteiten, zoals handel en reparatie, vinden vooral plaats op het zuidelijke en meer kleinschalige deel van het bedrijventerrein.

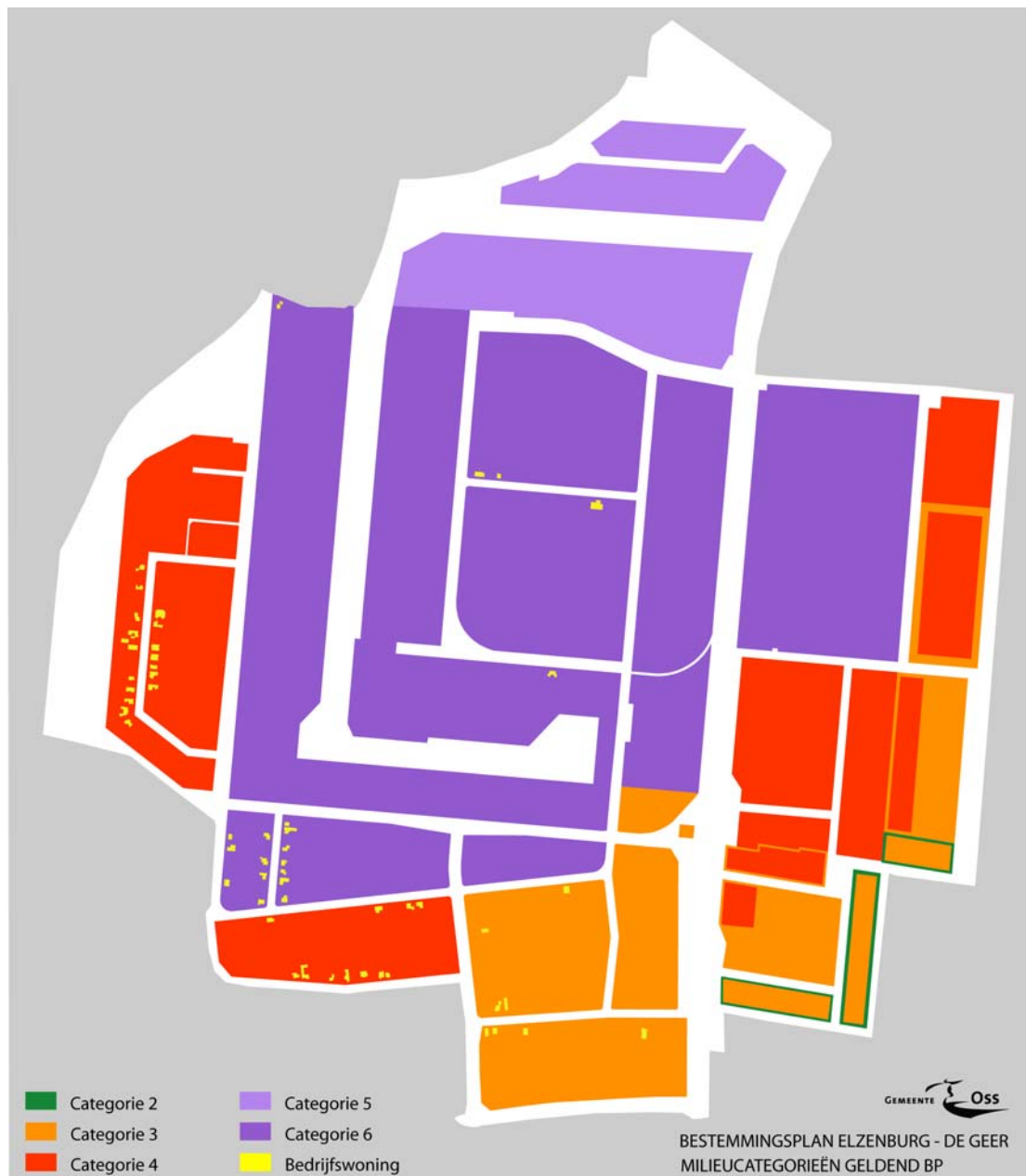


Hoewel het segment zakelijke dienstverlening in delen van het geldende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, komt dit slechts zeer beperkt voor. Het bedrijventerrein leent zich niet echt voor zelfstandige kantoren.

De gemeente Oss heeft geen specifiek segmenteringsbeleid en heeft hier – gelet op de huidige praktijk – ook geen behoefte aan. Er zijn geen specifieke knelpunten en de markt bepaalt zelf in grote mate de voor hen geschikte locatie.

3.3.7 Milieuzonering

De toegelaten milieucategorieën zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen kennen een min of meer schilsgewijze opbouw waarbij op het centrale deel van het bedrijventerrein de hoogste milieucategorieën zijn toegestaan. De opbouw in de toegelaten milieucategorieën is globaler dan in De Geer. Op Elzenburg zijn gebiedsgewijs bepaalde



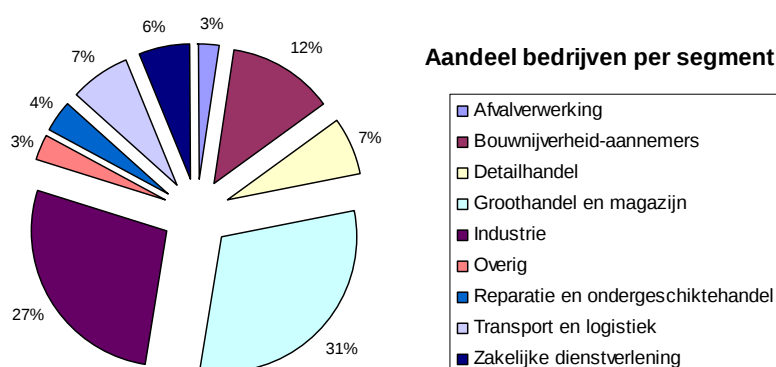
milieucategorieën toegestaan, terwijl dit op De Geer veel fijnmaziger en deels op perceelsniveau is gebeurd. De Geer is van recentere datum waarbij al meer aandacht is besteed aan de milieuzonering in relatie tot omliggende gevoelige functies als woningen. Gelet op de aanwezigheid van gevoelige functies zowel buiten als op het bedrijventerrein (bedrijfswoningen) is een betere afstemming nodig van de toegelaten milieucategorieën. Enerzijds moet de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijvigheid niet onnodig worden beperkt en anderzijds dient een goed en veilig woonklimaat te worden gewaarborgd. Bij de herziening van het bestemmingsplan is maatwerk nodig.

De feitelijke situatie laat zien dat de meeste bedrijven zich in de milieucategorieën 2 t/m 4 bevinden met een accent op de categorieën 3 en 4. De lichtere bedrijvigheid bevindt zich vooral aan de randen van het bedrijventerrein en is veelal kleinschalig van aard. Alle bedrijven passen binnen de toegelaten milieucategorieën. Er doen zich geen saneringssituaties voor.

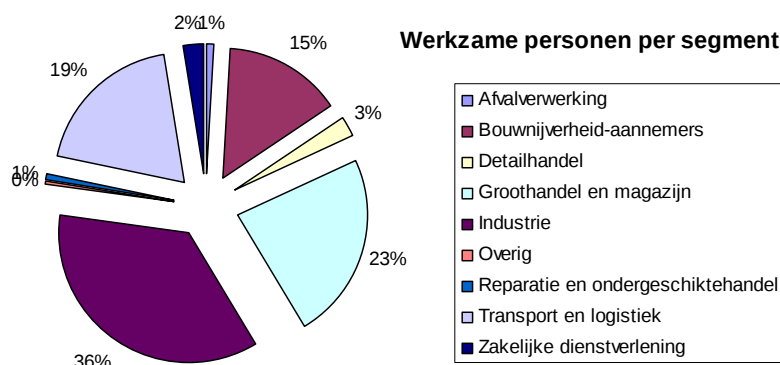
3.3.8 Economische situatie

Op de twee bedrijventerreinen zijn in totaal 320 bedrijven gevestigd, die momenteel (peiljaar 2008) werk bieden aan circa 6400 werknemers waarvan circa 1000 op De Geer en 5400 op Elzenburg. Al met al dragen deze terreinen substantieel bij aan de werkgelegenheid van de gemeente Oss. Op Elzenburg zijn vooral bedrijven gevestigd uit de sectoren bouwnijverheid, groothandel, industrie en transport en logistiek. Verspreid over Elzenburg vinden er ook nog specifieke vormen van detailhandel plaats. Dit komt het meeste voor in het zuidelijke, wat kleinschaligere deel van Elzenburg.

Gerekend naar aantallen bedrijven nemen de sectoren industrie en groothandel het grootste aandeel voor hun rekening. De overige sectoren zijn min of meer evenredig verdeeld waarbij de bouwnijverheid hier het grootste aandeel heeft.



Wanneer naar het aantal werkzame personen per sector wordt gekeken blijkt dat er - naast de groothandel en industrie - de sectoren bouwnijverheid en transport een behoorlijk aandeel hebben in de werkgelegenheid. In al deze sectoren zijn er bedrijven met meer dan 100 werknemers. In de sector industrie gaat het om 6 bedrijven met ruim 1200 werknemers. De 12 bedrijven met meer dan 100 werknemers nemen met circa 3100 werknemers bijna de helft van de werkgelegenheid voor hun rekening.



3.3.9 Verkeerssituatie

Externe ontsluiting

De N329 vormt de hoofdontsluiting die de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer verbindt met het rijkswegennet. Bij het knooppunt Paalgraven wordt aangesloten op de A50 en de A59. Het snelheidsregime en de inrichting van de kruispunten is in overeenstemming met de functie van de weg. Om een goede externe ontsluiting ook in de toekomst te waarborgen is een reconstructie van het tracé in voorbereiding. Autonome groei en stedelijke ontwikkelingen maken een reconstructie noodzakelijk. Ter voorkoming van congestie, de bevordering van de doorstroming en de verbetering van de verkeersveiligheid wordt een aantal maatregelen op het tracé voorgesteld. Behalve een verdubbeling van het aantal rijstroken worden de kruisingen met de spoorlijn en Julianasingel-Hartog Hartogsingel ongelijkvloers en kruisen de fietsers ter hoogte van Singel 1940-1945, Berghemseweg en Gasstraat-Oost de N329 ongelijkvloers.

Verder wordt Elzenburg via het Burgemeester Deelenkanaal verbonden met de nationale en internationale vaarwegen. Ontwikkelingen in de scheepvaart maken het noodzakelijk dat in de toekomst grotere schepen de havens van Oss kunnen bereiken. In dit verband is recent de brug in de Dorpenweg nabij Macharen vervangen. De huidige doorvaarhoogte van de vervangen hefbrug was voor de toekomst niet voldoende.

Langs de Waalkade is verder nog een goederenspoor gelegen dat aanhaakt op de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch.

Interne ontsluiting Elzenburg

Elzenburg wordt op 5 punten voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op het externe wegennet. Het kanaal is bepalend geweest voor de gescheiden wegenstructuur tussen het oostelijke en westelijke deel van Elzenburg. De zuidelijke aansluitingen via Havenstraat en Kanaalstraat zijn de meest gebruikte aansluitingen. Oorspronkelijk was de Havenstraat de hoofdentree en via de woonwijk Schadewijk de verbinding vormde met de zuidelijk gelegen bedrijventerreinen Moleneind en Landweer. In het noordwesten sluit de Maaskade aan op de Machareneweg en in het noordoosten sluit de Merwedestraat aan op de N329. De meest noordelijke aansluiting, de Nieuwe Waterweg, is een doodlopende weg. Het langzaam verkeer heeft hier overigens wel de mogelijkheid de route via de Huisdaalsestraat te vervolgen. In het zuidwesten is er ook nog een ontsluiting voor de fietsers via de Achterschajkstraat. Vanwege het vele sluipverkeer is deze route voor gemotoriseerd verkeer in het verleden afgesloten.

Alleen langs de Havenstraat zijn specifieke fietsvoorzieningen aanwezig in de vorm van aanliggende fietspaden. Voor het overige zijn geen voorzieningen aanwezig voor langzaam verkeer; ook geen trottoirs. Langs de Maaskade is een specifieke voorziening getroffen voor wachtende auto's voor de milieustraat.

De Havenstraat is de enige weg in de voorrang, de inrichting met gescheiden rijbanen sluit hier bij aan.

Interne ontsluiting De Geer

In verband met de verkeersveiligheid is De Geer momenteel op één punt via het Veluwemeer ontsloten op het externe wegennet, in casu de N329. Langs de N329 zijn parallelwegen gesitueerd zodat op De Geer zich bedrijven kunnen vestigen die een representatieve ligging wensen. Door een aantal lussen wordt het terrein verder ontsloten. Het Vollenhovenmeer is een doodlopende weg met aan het einde een keerlus. Het langzaam verkeer kan De Geer ook via Eemmeer, Achterschajkstraat en Nieuwe Steeg bereiken. In het noordwesten is een calamiteitenontsluiting aanwezig. De ontsluiting kan in geval van nood alleen via het terrein van het farmaceutische bedrijf aan de noordkant gebruikt worden. Bij de reconstructie van de N329 wordt voorgesteld deze ontsluiting om te bouwen tot een volwaardige aansluiting op de N329. Hiermee wordt geanticipeerd op een mogelijk verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

4. DOELSTELLINGEN

4.1 Hoofddoelstellingen thematisch

Op diverse schaalniveaus (Europa, rijk, provincie, regio, gemeente) en vanuit diverse invalshoeken (integraal of sectoraal: economie, milieu, verkeer, water, etc.) zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd die kaders stellen aan de toekomst van de twee bedrijventerreinen.

Een aantal generieke beleidskaders heeft geleid tot de belangrijkste hoofddoelstellingen voor de bedrijventerreinen. Deze hebben betrekking op een drietal thema's: duurzame ontwikkeling/milieuruimte, economische ontwikkeling/segmentering en zorgvuldig ruimtegebruik/ruimtelijke kwaliteit. In de planopzet (hoofdstuk 6) wordt aangegeven hoe deze doelstellingen worden bereikt met dit bestemmingsplan.

4.1.1 Duurzame ontwikkeling/milieuruimte

Beleidsnota's op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau bevatten het streven naar een gezonde groei van bedrijvigheid en welvaart, waarbij de gekozen weg op langere termijn houdbaar is (oftewel duurzame ontwikkeling). Het gaat daarbij om balans tussen wonen, werken en milieu, onder meer door zonering en bundeling. Hiermee wordt bedoeld dat, binnen de context van wettelijke en beleidsmatige kaders, wordt gestreefd naar bedrijvigheid die een aangenaam en veilig leefklimaat in de omgeving kan waarborgen. Maar hiermee wordt ook bedoeld het streven naar een duurzame inrichting van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het opzetten van parkmanagement. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang water als ordenend principe toe te passen; hiertoe zal het principe van de Watertoets worden toegepast. In de relatie tussen het industrieterrein en de woonomgeving leidt het principe van duurzame ontwikkeling tot interne en externe milieuzonering. Voor zover mogelijk zal ruimte worden geboden aan de opwekking van duurzame energie.

4.1.2 Economische ontwikkeling/segmentering

In algemene zin zet de gemeente Oss in op verdere ontwikkeling van de sterke sectoren van de Osse economie: de voedings- en genotsmiddelenindustrie, de farmaceutische industrie en logistiek. Gezien de ligging van de bedrijventerreinen aan het water, de N329 en het spoor, wordt ook ingezet op de verdere ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid, op- en overslagbedrijven en bedrijven voor de verwerking van afval. Voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer geldt dat deze blijvend plaats moeten bieden aan middelzware en zware industrie. De verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer als multimodaal knooppunt zal ook in de toekomst belangrijk zijn. In ruimtelijk-economische zin liggen er ambities voor parkmanagement en de uitstraling van bedrijfspanden.

4.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik/ruimtelijke kwaliteit

Op alle beleidsniveaus heeft zuinig en duurzaam gebruik van bedrijventerreinen prioriteit. Het gaat daarbij onder meer om intensivering van het ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van bedrijfsterrein door functies die ook elders geplaatst kunnen worden. Daarnaast blijft herstructurering van bedrijventerreinen onverminderd hoog op de politieke agenda, waarbij steeds meer aandacht komt voor ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.

5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 MILIEUASPECTEN

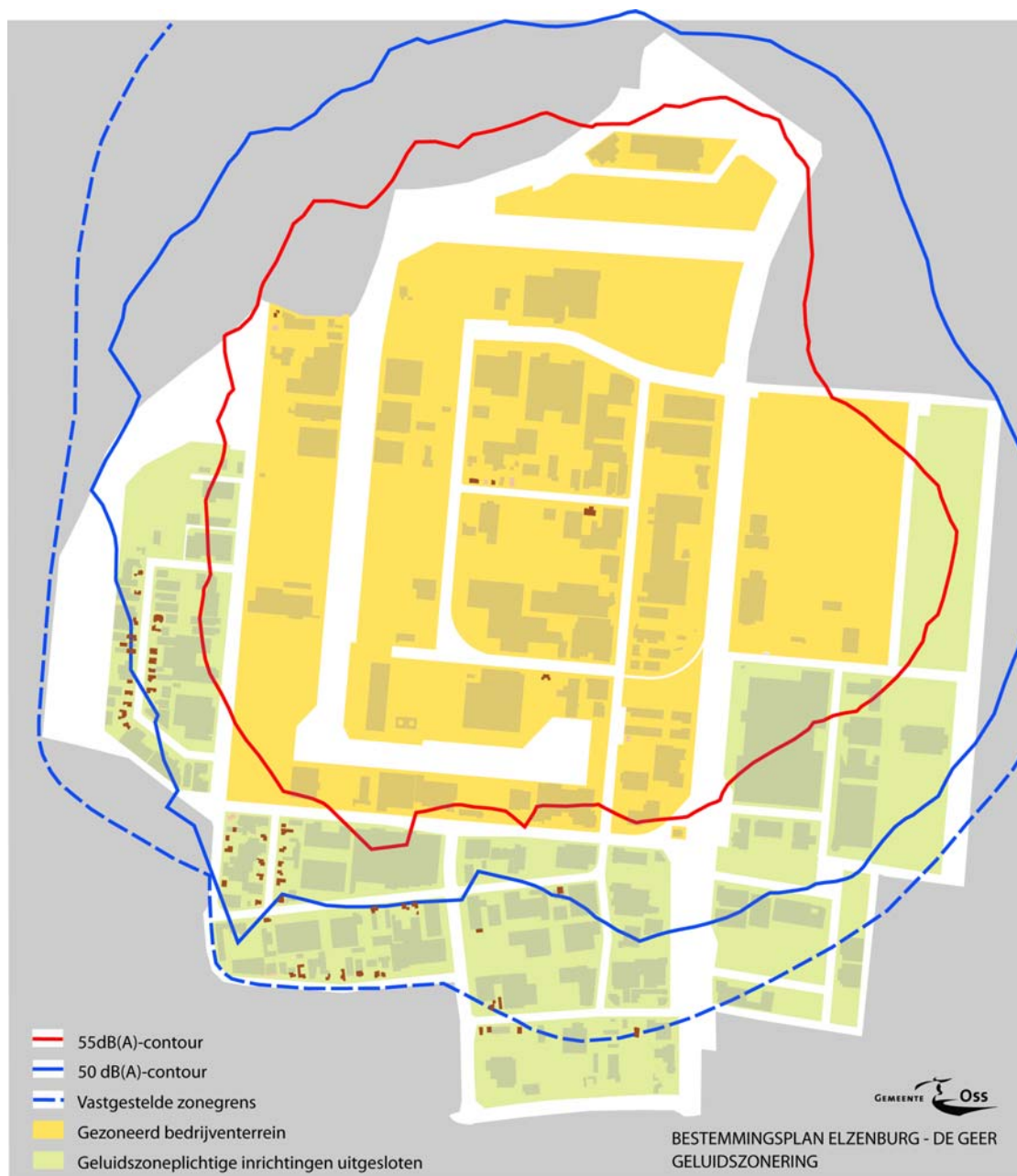
Alle relevante milieuaspecten zijn onderzocht. De onderzoeken zijn opgenomen in het bij deze toelichting behorende bijlagenboek. Onderstaand worden de onderzoeken samengevat weergegeven. Verder worden de conclusies ten behoeve van het bestemmingsplan genoemd.

5.1.1 Geluid

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Elzenburg (deels) en De Geer zijn een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein waarvoor een geluidboekhouding wordt bijgehouden. Uit deze geluidboekhouding blijkt van een overschrijding van de grenswaarden in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein Elzenburg. Een verruiming van deze bestaande zonegrens is mogelijk zonder overschrijding van voorkeursgrenswaarden bij geluidgevoelige objecten. De zonegrens is inmiddels verruimd door middel van herziening van het bestemmingsplan “Geluidzone industrielawaai Elzenburg-De Geer”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 februari 2010 en is op 8 april 2010 in werking getreden.

In het kader van het onderzoek is de bestaande geluidboekhouding (akoestisch rekenmodel) geactualiseerd met ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Verder blijkt uit jurisprudentie dat delen van het huidige gezoneerde bedrijventerrein niet hierbij betrokken mogen worden. Het betreft delen van Elzenburg-Zuid en De Geer-Zuid, waar geen bedrijven zijn toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Bij de herziening van het bestemmingsplan moet dit hersteld worden.

Een bedrijventerrein moet worden gezoneerd wanneer bedrijven worden toestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde “grote lawaaimakers”. Deze bedrijven hebben over het algemeen een hogere milieucategorie en zijn gevestigd op de middelzware en zware bedrijventerreinen of delen hiervan. Wanneer naar de functie en opbouw van Elzenburg en De Geer wordt gekeken zijn vooral het gebied rond de haven en het noordelijk deel van beide bedrijventerrein aan te merken als zwaar en middelzwaar. Elzenburg-West en –Zuid en De Geer-Zuid vormen de overgang van de bedrijventerreinen naar omliggende (woon)gebieden met in het algemeen lichtere milieucategorieën en bedrijfswoningen. Deze delen van het plangebied worden buiten het gezoneerde bedrijventerrein gehouden.



Dit betekent wel dat verschillende bedrijfswoningen die nu nog op het gezoneerde deel van het bedrijventerrein liggen buiten het gezoneerde terrein komen te liggen. De geluidbelasting op deze woningen mag, na ontheffing, niet meer bedragen dan 60 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze maximale ontheffingswaarde niet worden overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde voor een aantal woningen overschreden. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Deze procedure wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ook zal voor de bedrijven op dit gedeelte van het bedrijventerrein in het kader van de milieuregelgeving maatwerk moeten worden geleverd, zodat deze bedrijven geen nadeel ondervinden van de verkleining van het gezoneerde terrein. Het grootste voordeel van de verkleining van het gezoneerde terrein is de

geluidruimte die hierdoor ontstaat. Deze geluidruimte zal door middel van een zonebeheersplan deels worden verdeeld over de bedrijven en deels worden ingezet voor de verdere ontwikkeling van de bedrijventerrein als multimodaal knooppunt.

5.1.2 Externe veiligheid

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan zijn de relevante risicobronnen in beeld gebracht. Van deze risicobronnen zijn de risico's in de huidige en in de toekomstige situatie weergegeven. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op de N329 is gebruik gemaakt van transportintensiteiten en groeipercentsages. Voor het LPG-tankstation en de bedrijven is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie en beschikbare informatie bij de gemeente. De berekeningen zijn uitgevoerd met de risicoberekeningsmethode RBMII.

Vervoer over de weg N329

Zowel in de huidige situatie als toekomstige (na uitbreiding van De Geer) is er geen $PR 10^{-6}$ contour berekend. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen beperkingen heeft op de omgeving. Het groepsrisico neemt met de uitbreiding van De Geer licht toe, maar blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Ook met ontwikkelingen op het gebied van multimodaal vervoer is een overschrijding van de normen pas aan de orde bij hoge intensiteiten. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling van Elzenburg tot multimodaal knooppunt dient het aspect externe veiligheid nader te worden onderzocht.

LPG-tankstation

Zowel het tankstation aan de Singel 1940-1945 als het tankstation ten zuidoosten van De Geer hebben een doorzet van minder dan 1.000 m^3 per jaar. Zowel in de huidige als toekomstige situatie bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de $PR 10^{-6}$ contour. Voor het groepsrisico wordt voldaan aan de normen die gelden binnen het invloedsgebied.

Bedrijven

Bij enkele bedrijven op Elzenburg en De Geer ligt de $PR 10^{-6}$ contour buiten de eigen terreingrenzen. Binnen deze contouren bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen. Gezien het geringe aantal mensen dat werkzaam is op het terrein en de invulling bestaat niet de verwachting dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden.

Met betrekking tot de bedrijven liggen diverse plaatsgebonden risicocontouren buiten de eigen terreingrenzen. Nu leggen deze functies geen beperkingen op hun omgeving. Als aanbevelingen gelden dat nieuwe initiatieven zorgvuldig moeten worden ingepast en de vestiging van kwetsbare bestemmingen niet worden toegestaan. Bij een ontwikkeling van Elzenburg naar een multimodaal knooppunt dient het aspect externe veiligheid nadrukkelijk te worden onderzocht.

Er bestaat geen verwachting dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden gelet op de invulling en aantal werkzame personen. Binnen het plangebied liggen geen kwetsbare bestemmingen.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor transportassen is verantwoording alleen noodzakelijk als er sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde. Dit is niet aan de orde.

Voor inrichtingen is verantwoording altijd verplicht wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit wordt genomen.

Geen van de binnen het plangebied gelegen risicobronnen heeft een plaatsgebonden risico dat tot problemen leidt. Het groepsrisico blijft in alle gevallen onder de oriënterende waarde en verandert ook niet ten gevolge van dit conserverende bestemmingsplan. De personendichtheid van het plangebied is die van een bedrijventerrein met een gemiddelde arbeidsintensiteit van 40 werknemers per ha. De zelfredzaamheid binnen het plangebied wordt als normaal beschouwd. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn maatregelen op bouwkundig en planologisch gebied moeilijk te implementeren. Ook is het nemen van een ruimtelijk besluit in de vorm van de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan geen middel om te komen tot een betere risicocommunicatie en een snellere opkomsttijd van de brandweer.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Door de bouwregelgeving in het bestemmingsplan wordt de toegankelijkheid van de haven (bluswater) veilig gesteld. Daarnaast zal bij de instelling van parkmanagement aandacht zijn voor veiligheid op het bedrijventerrein.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan is de luchtkwaliteit in het plangebied berekend. Daarbij wordt de bijdrage van verontreinigende stoffen door de locatiespecifieke bronnen opgeteld bij de bijdrage van deze stoffen door overige bronnen, de zogenaamde achtergrondconcentratie. Het Planbureau voor de leefomgeving (PBL) maakt jaarlijks kaarten van de zogenoemde grootschalige concentraties van luchtverontreinigende stoffen in Nederland. Deze GCN-kaarten geven een grootschalige beeld van de luchtkwaliteit in het verleden, het heden en de toekomst.

Op basis van de GCN-kaarten zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijn stof – de maatgevende luchtverontreinigende stoffen in Nederland in beeld gebracht voor de jaren 2008, 2010, 2015 en 2020. Hieruit kan worden geconstateerd dat de concentraties ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen.

De locatiespecifieke bronnen in het plangebied zijn de industrie, het wegverkeer en de scheepvaart. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan worden geen grootschalige wijzingen voorzien en wordt uitgegaan van gelijkblijvende omstandigheden ten aanzien van de gevestigde bedrijven, de verkeersintensiteiten en de frequentie van de scheepvaart.

De herziening van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. De concentraties zullen gelijk blijven aan de waarden in de situatie bij autonome ontwikkeling. Dit betekent dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en wordt aan de wettelijke eisen voldaan.

5.1.4 Geur

Het onderzoek is gestart met het inventariseren van bestaande bedrijven in het plangebied die in potentie geurhinder kunnen veroorzaken. Daarbij zijn ruim 20 inrichtingen geselecteerd, waarvan 8 provinciale en 15 gemeentelijke. Via het voorschrijven van maatregelen bij de vergunningverlening is er maar een beperkt aantal bedrijven dat geuremissies heeft buiten hun eigen terreingrens. Op basis van de informatie uit het dossieronderzoek zijn indicatieve geurcontouren opgesteld.

Uit de kaart blijkt dat deze indicatieve contouren zijn gelegen over gebieden waar op basis van de geldende bestemmingsplannen bedrijfswoningen en kantoren zijn toegestaan. Wanneer een voor geur gevoelig object binnen de contouren wordt opgericht is nader onderzoek naar geurbelasting noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat ten aanzien van geur in de huidige situatie geen knelpunten bestaan. De drie provinciale inrichtingen binnen het plangebied hebben op basis van hun milieuvergunning geurruimte. Dit heeft vooralsnog geen invloed op andere ontwikkelingen binnen het gebied.

Nieuwe functies of ontwikkelingen binnen de bestaande bedrijventerreinen worden niet gehinderd zolang geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Overwogen moet worden om geen nieuwe geurgevoelige objecten toe te staan. Voor nieuwe functies die in potentie geurhinder kunnen veroorzaken biedt de Wet milieubeheer, aangevuld met de NeR, een afdoende toetsingskader.

5.1.5 Bodem en grondwater

Voor de herziening van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan op basis van historische bodeminformatie. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van gegevens van de provincie en de gemeente.

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn alle bekende bodemonderzoeken opgenomen met een korte conclusie. Op basis van de gegevens van ruim 200

bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem op beide bedrijventerreinen niet tot licht verontreinigd is. Dit geldt ook voor het grondwater. In het grondwater zijn matige of zelfs sterk verhoogde gehalten van zware metalen aangetroffen. Het betreft veelal lokale verhoogde achtergrondgehalten.

Op een 27-tal locaties zijn matige tot ernstige verontreinigingen aangetroffen. Op basis van het gemeentelijke en provinciale informatiesysteem is de beschikbare informatie per locatie weergegeven met daarbij het vervolgtraject. Wanneer er op individuele locaties sprake is van wijziging van de bestemming of uitbreiding van de bestaande bebouwing dient bij de bouwvergunning altijd onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodem.

De beschikbare bodeminformatie geeft een beeld van de kwaliteit van bodem en grondwater binnen de bedrijventerreinen. Dit levert geen belemmeringen op voor de herziening van het bestemmingsplan. Nieuwe initiatieven worden altijd getoetst op basis van individuele rapportages.

5.1.6 Water

Door Arcadis is een watertoets uitgevoerd voor het plangebied. Over deze watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Aa en Maas. Uit de watertoets blijkt, dat het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de waterzorg in het gebied. Het watersysteem voor de bestaande bedrijventerreinen blijft gehandhaafd. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande terreinen, maar ook beoogde uitbreidingen, geldt het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Eén van de aanbevelingen is om water binnen het plangebied als zodanig te bestemmen en binnen de groen- en verkeersbestemming water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken. Verder dient bij het opstellen van het bestemmingsplan te worden bekeken of de instandhouding van overstorten/regenwateruitlaten, waaronder de bergbezinkleiding, via een regeling in het bestemmingsplan kan worden gewaarborgd.

5.2 WAARDEN

5.2.1 Flora en fauna

Het bestemmingsplan maakt maar weinig ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn al onderzocht op de aanwezigheid van beschermde dier- of plantsoorten. Er zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Wel komen er algemene soorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeft te worden. Voor alle beschermde soorten geldt de bepaling van zorgplicht. Deze houdt in dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met kwetsbare perioden van dieren, zoals winterslaap, voortplantingstijd en vogelbroedtijd.

5.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In opdracht van de gemeente Oss zijn gedurende een aantal perioden in 2001 en 2002 door Archeologisch Onderzoek Leiden (Archol BV) een inventariserend veldonderzoek en twee opgravingen uitgevoerd in het gebied De Geer. Het gebied is gelegen tussen Oss en Berghem, ten oosten van de provinciale weg Oss-Macharen. Het in de jaren negentig aangelegde industrieterrein De Geer is hier uitgebreid in oostelijke en zuidelijke richting (De Geer-Oost en de De Geer-Zuid), over een totale oppervlakte van 29 ha. De aanleg betekent een zekere vernietiging van alle mogelijk aanwezige archeologische sporen in het gebied. Het geldende bestemmingsplan biedt daarnaast geen ruimte (meer) voor bescherming van eventuele archeologische waarden.

Tijdens de campagnes zijn op twee vindplaatsen sporen en vondsten aangetroffen uit verschillende perioden. Het vroegste gebruik van de zuidelijke vindplaats is geplaatst in de midden- en late bronstijd (1800 – 800 voor Chr.). Op beide vindplaatsen zijn sporen uit de Romeinse tijd (12 v. Chr. - 350 na Chr.) aangetroffen. Het grootste deel van het materiaal is op de Faculteit der Archeologie te Leiden geanalyseerd. Het hout is gedetermineerd door C. Vermeeren van BIAx Consult en gedateerd door RING te Amersfoort. Het botanisch onderzoek is uitgevoerd door W. Kuijper en C. Bakels van de Universiteit Leiden. Het Romeins import aardewerk is gedetermineerd door M. Duurland (Archol BV). Twee crematies zijn tenslotte geanalyseerd door M. Hoogland

van de Universiteit Leiden. Zoals eerder gesteld is het gebied De Geer gelegen in het (onderzoeks)gebied van het Maaskant-project: het Brabantse Maasland in het noordoosten van Archeologisch onderzoek Oss-De Geer 129 Noord-Brabant. Hier is in de afgelopen decennia een uitgestrekt prehistorisch landschap met sporen uit de laatste fasen van het Neolithicum, de brons- en ijzertijd en de Romeinse tijd opgegraven. Het onderzoek op De Geer heeft aan dit onderzoek nieuwe informatie toegevoegd. Het vormt een stukje van de puzzel van het (prehistorische) verleden van Oss. Een dergelijk langdurig onderzoek vormt de basis van een kwalitatieve beeldvorming van het verleden. Het onderzoek in Oss is daardoor niet alleen van regionaal, maar ook van landelijk belang. Het vormt een informatiebron voor het prehistorische verleden van Nederland. Het is dan ook van belang het onderzoek te blijven continueren en ingrepen in de bodem van Oss nauwgezet te blijven volgen.

Het bedrijventerrein Elzenburg is archeologisch nog niet eerder onderzocht. Dit gebied heeft op grond van de archeologische beleidsadvieskaart, zoals behorend bij het gemeentelijk archeologisch beleid, hoge archeologische waarde. Dit geldt niet voor Elzenburg-Noord, dat lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Elzenburg is vrijwel volledig bebouwd en daarmee verstoord. Voor die percelen die nog niet verstoord zijn en die een omvang hebben van 5.000 m² wordt in het bestemmingsplan geregeld dat deze percelen tevens bestemd zijn voor “waarde archeologie”. Voor zover op deze percelen bebouwing wordt opgericht met een oppervlakte groter dan 1.000 m² is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

6. PLANOPZET

6.1 UITGANGSPUNTENNOTITIE BEDRIJVENTERREINEN ELZENBURG-DE GEER

In december 2009 is voor de twee bedrijventerreinen een uitgangspuntennotitie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De uitgangspuntennotitie geeft een antwoord op de belangrijkste ruimtelijke en functionele keuzes voor de toekomst. De uitgangspunten vloeien voort uit het beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, de ruimtelijke en functionele analyse van de bedrijventerreinen en de resultaten van de milieuonderzoeken. De stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied blijft ongewijzigd, maar op een aantal locaties zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien die hieronder zullen worden beschreven. Ook zal worden ingegaan op welke wijze de ruimtelijke en functionele uitgangspunten in de planopzet zijn vertaald.

6.2 RUIMTELIJK

Bestaand bedrijventerrein

Het overgrote deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een heldere blokkenstructuur. Daarom is gekozen voor grote aaneengesloten bestemmingsvlakken. De grotere bedrijfscomplexen en de percelen met bedrijfsverzamelgebouwen hebben in veel gevallen ook nog een interne eigen ontsluitingsstructuur. Bij het situeren van de bouwvlakken is hier geen rekening mee gehouden. Ook de nu onbebouwde ruimte waar vaak geparkeerd wordt door werknemers valt binnen de bouwblokken. Het bebouwen van deze terreinen blijft mogelijk als het parkeren op eigen terrein, bijvoorbeeld in een gebouwde voorziening, maar voldoende gewaarborgd is.

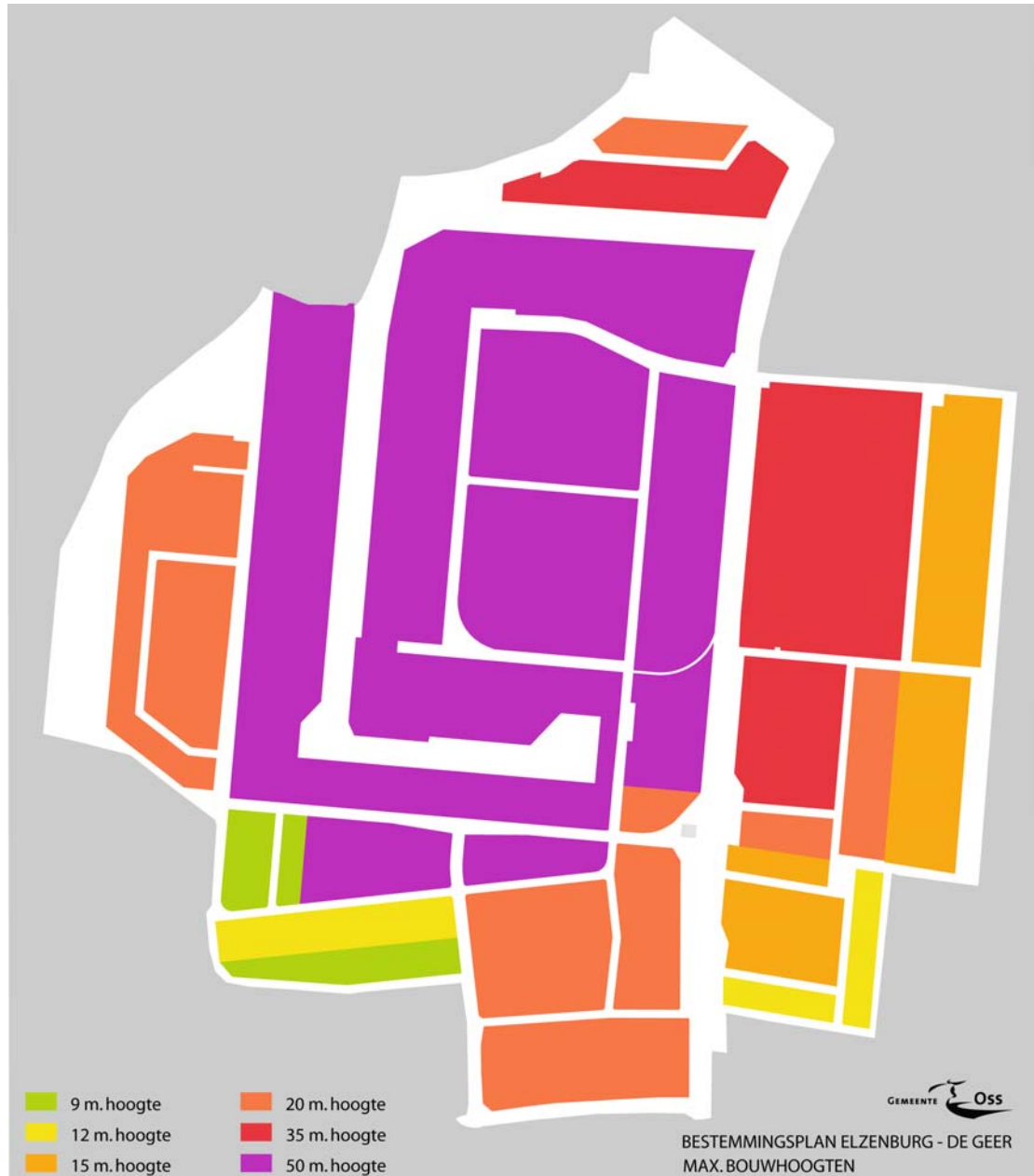
Voor wat betreft de rooilijnen is zoveel mogelijk aangesloten bij de rooilijnen zoals deze in de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Dit betekent dat - op een enkele uitzondering na - de bedrijven een onbebouwde voorruimte hebben. Er zijn ruimtelijk geen redenen om hierin aanpassingen voor te stellen. Juist de onbebouwde voorruimtes vormen een kenmerkende kwaliteit van het bedrijventerrein. Bij de bepaling van de rooilijn in de omgeving van de hoogspanningsleiding is geen rekening gehouden met de in acht te nemen veiligheidszone van 25 m'. Indien de leidingbeheerder bereid is ontheffing te verlenen van het bouwverbod in deze zone biedt het bestemmingsplan in ieder geval de bouwmogelijkheid. Bij de ontheffing van het bouwverbod kan de netwerkbeheerder nadere eisen stellen aan situering en hoogte van de bebouwing.

Ook ten opzichte van de haven en het kanaal zijn rooilijnen opgenomen. Deze zijn enerzijds noodzakelijk in verband met de veiligheid op het water en anderzijds in verband met het gebruik van het water. Soms is het noodzakelijk om maatwerk te leveren, juist omdat het gebruik van het water hierom vraagt. Dit is het geval bij de bouw van kades, maar ook bij de bouw van droogdokken voor scheepsbouwbedrijven. Verder is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de brandweer om snel bij het water te komen.

Voor wat betreft de voorgestelde bouwhoogten hebben de toegestane (goot-)hoogtes binnen de geldende bestemmingplannen als uitgangspunt gediend. Gelet op de ervaringen uit het

verleden en lopende ontwikkelingen is er geen aanleiding tot een principiële heroverweging van de toegestane bouwhoogten.

De maximale hoogten vormen geen belemmering voor het radarverstoringsgebied. Gebouwen/bouwwerken hoger dan 65 m boven NAP zijn niet toegestaan. Voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, schoorstenen e.d. is een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Vooraf is advies noodzakelijk van het ministerie van Defensie.



Zuinig ruimtegebruik wordt bevorderd door het weren van oneigenlijk gebruik, maar ook door het bieden van ruime bebouwingsmogelijkheden (maximaal bebouwingspercentage 70%, maximale bouwhoogte van 9 meter tot 58 meter). Verder wordt een minimale perceelsomvang en perceelsbreedte opgenomen.

Op het bedrijventerrein is uitsluitend groen aanwezig in de vorm van bermen. Dit groen wordt meegenomen in de verkeersbestemmingen. Het groen aan de randen heeft vooral een functie als afscherming en overgang naar het agrarische buitengebied. In de oostelijke groenzone zijn tevens watergangen aanwezig die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. In de bestaande groenzone ten zuiden en ten oosten van de Geer-zuid zal een nieuwe watergang worden aangelegd. Deze watergang is noodzakelijk in verband met de reconstructie van de N329.

Het groen aan de westzijde tussen Elzenburg-West en de Machareneweg bestaat uit een 20 meter brede strook visueel afschermend opgaand groen. Voor het noordelijk deel van de zone is aansluiting gezocht bij het Ossermeer en dit gebied is natuurlijk ingericht met rietkragen en enkele waterpoelen. Dit water heeft geen waterhuishoudkundige betekenis. Het resterende deel heeft geen agrarisch gebruik meer en vormt een recreatief uitloophet gebied in aansluiting op de noordelijke groenzone van het woongebied Horzak-Noord. Het groen zal in zijn huidige vorm worden gehandhaafd

6.3 FUNCTIONEEL

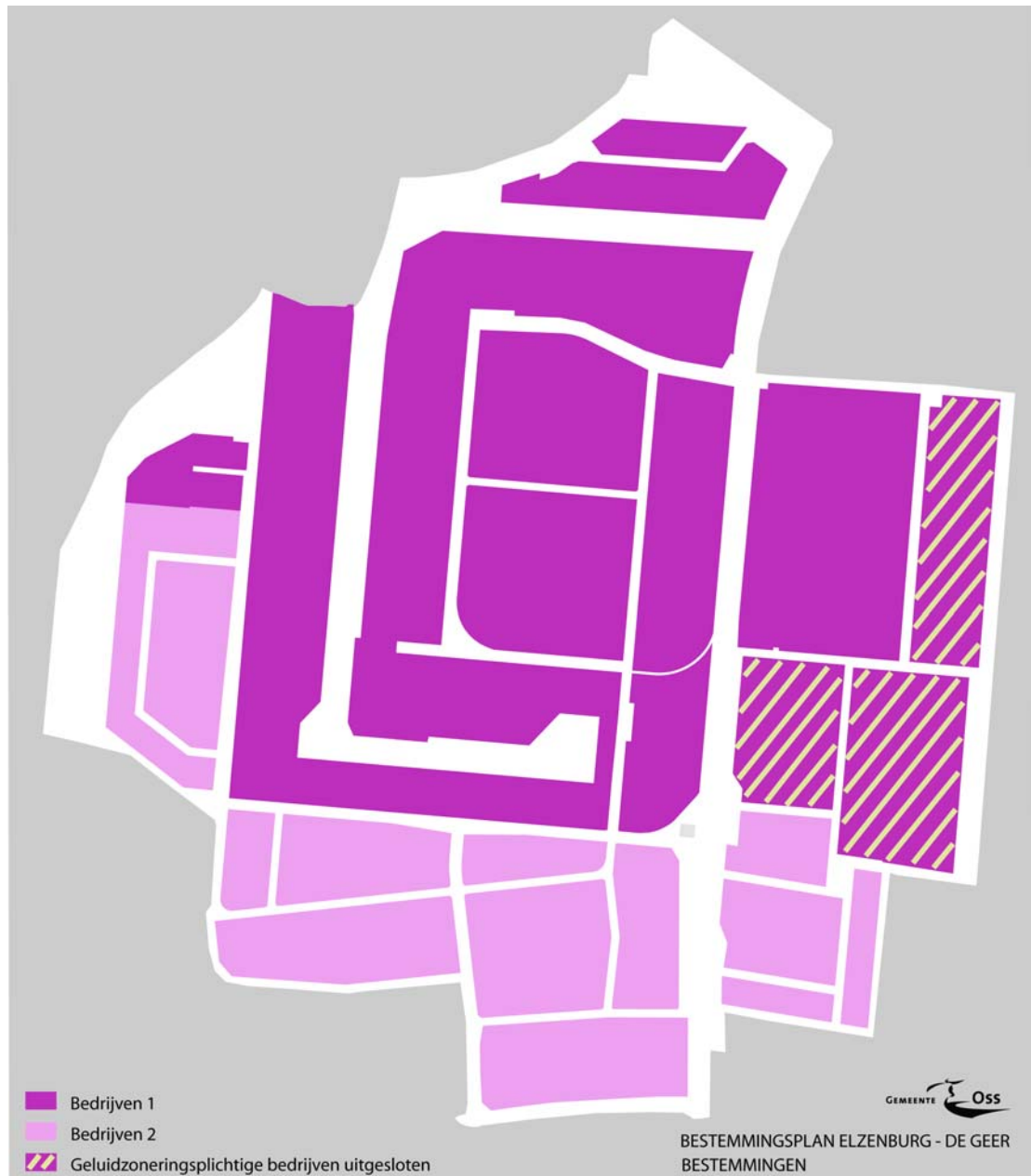
Middelzwaar en zwaar bedrijventerrein

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen is en blijft bestemd voor middelzware en zware bedrijvigheid. Oneigenlijk ruimtegebruik wordt hier tegengegaan en er wordt ruim baan gegeven aan de middelzware en zware bedrijven. Zo zijn geluidszoneringsplichtige bedrijven en BEVI-bedrijven zonder meer toegestaan op dit gedeelte van het bedrijventerrein met dien verstande dat er op een deel van het bedrijventerrein De Geer geluidszoneringsplichtige bedrijven zijn uitgesloten. Een uitbreiding van de geluidszone is hier namelijk niet mogelijk. De milieuwetgeving bepaalt de randvoorwaarden waarbinnen de bedrijven zich kunnen vestigen. Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt in dit bestemmingsplan verstaan; detailhandel, horeca, voorzieningen, bedrijven voorkomend in de milieucategorieën 1 en 2, bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren. Deze functies zijn niet toegestaan op het middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. De bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden uitgesloten.

Licht bedrijventerrein

Elzenburg-West en -Zuid en De Geer-Zuid zijn functioneel gezien meer gemengde gebieden met lichte bedrijvigheid. In Elzenburg west en zuid wordt de bedrijvigheid vaak gecombineerd met bedrijfswoningen. Deze gedeelten van het plangebied zijn gelegen op kortere afstand van de woongebieden Horzak-Noord, Schadewijk en Berghem en vormen een buffer tussen de woongebieden en het middelzware en zware bedrijventerrein. Lichte bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn hier toegestaan, waarbij kantoorachtige bedrijven (kantoorgedeelte tot maximaal 50% van het bvo en met een maximum van 1.500 m²) mogelijk zijn. Geluidszoneringsplichtige bedrijven en BEVI-bedrijven zijn niet toegestaan. Het middelzware en zware bedrijventerrein mag geen beperkingen ondervinden van de toegestane functies op het lichte bedrijventerrein. Om deze reden zijn nieuwe bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren niet toegestaan. Kleine kantoren op de verdieping (tot 200m²) zijn door middel van een ontheffing toegestaan op een gedeelte van De Geer. Omdat Elzenburg en De Geer geen aangewezen PDV zones hebben, is ook maar beperkt ruimte geboden voor perifere detailhandel. Detailhandel, horeca en voorzieningen zijn niet

toegestaan en worden gezien als oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein. Alhoewel bedrijven voorkomend in milieucategorie 1 en 2 ook gevestigd kunnen worden in een (gemengde) woonwijk, is er toch voor gekozen om deze ook toe te staan op het lichte gedeelte van het bedrijventerrein. Deze keuze vloeit voort uit het huidige gebruik en de huidige bestemmingsplanmogelijkheden, maar ook uit de functie van het gebied als buffer tussen de woonwijken en het middelzware en zware bedrijventerrein. Door het opnemen van een minimale perceelsgrootte en perceelsbreedte zullen zich met name bedrijven vestigen die wat schaal betreft minder inpasbaar zijn in de woonomgeving.



6.4 VERKEER

Ontsluitingsstructuur

De bestaande verkeerstructuur zal overeenkomstig de bestaande functie worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de interne ontsluitingsstructuur zijn geen reconstructies of aanpassingen in het profiel voorzien. De inrichting met groene bermen met bomen bepaalt in grote mate de kwaliteit van het bedrijventerrein. Dit beeld dient zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit betekent geen parkeren toestaan in de bermen en geen onnodig brede inritten naar de bedrijven. De groene bermen maken onderdeel uit van de verkeersbestemming.

De reconstructie van de N329 heeft gevolgen voor de ontsluitingsstructuur van De Geer. De aanwezige calamiteitenontsluiting in het noorden van De Geer wordt een volwaardige ontsluiting van dit bedrijventerrein. Tussen de N329 en de Vollenhovermeer zal een ontsluitingsroute worden gerealiseerd. De Geerstraat blijft als aparte langzaamverkeersroute gehandhaafd. Voor het overige blijven de bedrijven op dezelfde wijze bereikbaar als nu het geval is. Het beeld van de weg verandert echter wel ingrijpend met als doel verbeterde doorstroming en hogere verkeersveiligheid. De weg wordt dubbelbaans en krijgt verschillende ongelijkvloerse kruisingen. Ten noorden van de Merwedestraat behoudt de N329 het huidige profiel.

Parkeren

Binnen het plangebied is geen sprake van openbare parkeervoorzieningen. De bedrijven dienen in principe binnen de bestemming op eigen terrein te parkeren.

6.5 ONTWIKKELINGEN

Een bedrijventerrein is een dynamische omgeving waarin zich regelmatig nieuwe initiatieven aandienen. In dit verband zal onderzocht moeten worden of deze min of meer concrete initiatieven ingepast kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is er een trend naar meer kantoorachtige activiteiten en bedrijven waarbij sprake is van een mix aan activiteiten waarbij een deel van de activiteiten niet direct aan een bedrijventerrein is verbonden, maar ook niet zonder meer is in te passen in de woonwijken of centrumgebieden. Een nieuw bestemmingsplan dient daarvoor de kaders aan te geven met de bedoeling om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zonder dat daarbij geweld wordt gedaan aan de belangen van de omgeving.

6.5.1 Bedrijfsperceel Merwedestraat/Heiliglandenstraat

Het bedrijf op de hoek van de Merwedestraat/Heiliglandenstraat heeft de bedrijfsactiviteiten uitgebreid met onder andere een rail-overslagpunt, opslagloodsen en op- en overslagruimte voor containers. Deze uitbreidingsplannen zijn gefaseerd uitgevoerd. Eén van de fasen is het oprichten van een warmtekrachtcentrale. Voor het realiseren van de uitbreidingsplannen is de ondergrond van de Heiliglandenstraat en een groenstrook langs de Merwedestraat verkocht en krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming 'bedrijven 1'.

De Heiliglandenstraat aan de noordkant van Elzenburg heeft in het geldende bestemmingsplan een verkeersfunctie. De straat zelf heeft geen enkele ontsluitingsfunctie voor het bedrijventerrein. Vanuit de wens om de bedrijventerreinen onder te verdelen, is destijds gekozen om de Heiliglandenstraat met zijn beplanting te handhaven. De beoogde compartimentering levert echter geen ruimtelijke meerwaarde op en ook een flora en fauna onderzoek toont aan dat het aanwezige groen geen bijzondere natuurwaarde heeft. De straat is onttrokken aan de openbaarheid en zal als bedrijventerrein worden bestemd. Doordat de Heiliglandenstraat zijn verkeersfunctie verliest, is ook de breedte van de groenstrook aan de voorzijde van het perceel niet meer noodzakelijk. Daarom zal de groenstrook deels als bedrijventerrein worden bestemd in aansluiting op de overige percelen aan de Merwedestraat. Daarmee wordt ook het bestaande bouwvlak vergroot.

6.5.2 Loswal

Scheepsbouwbedrijf Heesen Yachts heeft op de plek van de voormalige openbare loswal drie droogdoks c.a. gerealiseerd. Omdat deze bebouwing ruimtelijk en functioneel niet past binnen het geldende bestemmingsplan is planologische medewerking verleend door middel van een zelfstandige projectprocedure. Verder heeft het bedrijf verzocht om hal 5 met 12 meter te kunnen verlengen om de bouw van langere schepen mogelijk te maken. De vergroting heeft geen nadelige gevolgen voor het gebruik van de haven en is ruimtelijk aanvaardbaar. In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met deze ontwikkeling, die inmiddels door een wijzigingsbesluit al mogelijk is gemaakt. In tegenstelling tot de overige delen van de haven is bij het scheepsbouwbedrijf maatwerk geleverd in verband met de situering van de bebouwing en is er geen sprake van een rooilijn ten opzichte van het water.



6.5.3 Reconstructie N329 (ontsluiting De Geer)

De N329 loopt van de rijksweg A50 tot de Maas en vormt één van de belangrijkste toegangswegen van Oss. Deze weg ontsluit de grootste bedrijventerreinen en de haven van Oss. Om een goede doorstroming in de toekomst te waarborgen, is een reconstructie nodig van de N329.

De gemeente Oss en de provincie Noord-Brabant hebben besloten dit probleem gezamenlijk aan te pakken. Voor de reconstructie is een ontwerp klaar. De reconstructie is op basis van de geldende bestemmingsplannen niet mogelijk. Daarom is voor het tracé tussen Paalgraven en Nieuwe Waterweg een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het tracé tussen Elzenburg en De Geer wordt vanaf de Singel 1940-1945 tot de Merwedestraat gereconstrueerd tot 2x2 rijbanen. Ten noorden van de Merwedestraat blijft de N329 2x1 rijbaan (het huidige profiel). De aansluitingen van de Merwedestraat en Geerstraat/Eemmeer worden een volwaardige kruising zonder verkeerslichtenregeling. De gelijkvloerse met verkeerslichten geregelde kruising Kanaalstraat-N329 blijft gehandhaafd.

Bij de ontwikkeling van De Geer in de jaren negentig is uitgegaan van één zuidelijke ontsluiting op de provinciale weg. Bij de latere uitbreidingen van De Geer in oostelijke en zuidelijke richtingen is als verkeerskundig uitgangspunt gehanteerd géén nieuwe aansluiting op de Megensebaan. Meerdere ontsluitingen op de Megensebaan op korte afstand van elkaar waren verkeerstechnisch minder gewenst en bovendien uit capaciteitsoverwegingen niet noodzakelijk. In geval van calamiteiten zou echter één ontsluiting op de Megensebaan onvoldoende zijn en was een calamiteitenontsluiting nodig.

In de huidige situatie zijn de Geerstraat en Eemmeer aangewezen als calamiteitenontsluiting zonder een directe toegankelijkheid vanaf het bedrijventerrein zelf. In geval van een calamiteit moet gebruik worden gemaakt van het eigen terrein van een ter plaatse gevestigd farmaceutisch bedrijf. Dit is zowel voor het bedrijf zelf als voor de hulpdiensten geen gewenste situatie. Om deze reden zal bij de reconstructie van de N329 een volwaardige aansluiting van de Eemmeer op de Megensebaan worden gemaakt. Naast de reconstructie van het kruispunt zijn ook aanpassingen aan de bestaande infrastructuur noodzakelijk om het bedrijventerrein rechtstreeks aan te sluiten op deze noordelijke ontsluitingsweg.

6.5.4 Nieuwe Steeg

Aan de oostzijde van de Nieuwe Steeg is een champignonkweker gevestigd. De ondernemer heeft de wens te kennen gegeven zijn perceel te willen herontwikkelen als bedrijventerrein in aansluiting op de Geer-Zuid. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

6.5.5 Spoorlijn

Vanaf het hoofdspoor 's-Hertogenbosch-Nijmegen ligt een spoorlijn richting het bedrijventerrein Elzenburg. Deze spoorlijn is jarenlang nauwelijks gebruikt, maar het gebruik is onlangs geïntensiveerd door op het bedrijventerrein Elzenburg gevestigde bedrijven. Ten behoeve van de Osse Overslag Centrale is het goederenspoor langs de Waalkade naar het

noorden verlengd tot op het bedrijfsperceel. De mogelijkheid om het spoor langs de N329 in de toekomst verder naar het noorden door te trekken is in het bestemmingsplan opgenomen.

6.5.6 Maximale hoogte bouwwerken

In de huidige bestemmingsplannen is de maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken begrensd op 50 meter. Een verzoek voor het realiseren van een schoorsteen op een bedrijfsgebouw dat al hoger is dan 50 meter is aanleiding geweest om de maximale hoogte voor bouwwerken kritisch te bekijken. Daarbij is in ieder geval de ligging binnen het radarverstoringgebied van belang. Een grotere hoogte voor ondergeschikte bouwdelen is via een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

6.6 PLANUITGANGSPUNTEN SAMENGEVAT EN SCHEMATISCH WEERGEGEVEN

Hele plangebied	• Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer met het daarbij behorende afschermende groen en zonder eventuele toekomstige uitbreidingen van de bedrijventerreinen. • De N329 valt buiten het plangebied en het bestemmingsplan wordt afgestemd op het bestemmingsplan voor de N329. • Milieukwaliteit wordt geborgd door zowel interne als externe milieuzonering. • De hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet binnen de maximaal toegestane hoogte binnen het radarverstoringgebied blijven. • Uitsluitend grotere onbebouwde percelen op Elzenburg worden medebestemd voor archeologische waarde. • Geen nieuwe horeca toegestaan. • Geen publieksgerichte voorzieningen toegestaan. • Er geldt geen specifiek segmenteringsbeleid. • De huidige bouwmogelijkheden worden als uitgangspunt gehanteerd. • Buitenopslag vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens is uitsluitend toegestaan door middel van een ontheffing en voor zover ruimtelijk inpasbaar. • Windmolens zijn (nog) niet toegestaan. • Water wordt bestemd als water. • De afstand van bedrijfsbebouwing tot de haven wordt vastgelegd op 8 meter. Maatwerk is mogelijk door middel van een ontheffing. • Afschermend groen wordt bestemd als groen. • Binnen de groen- en verkeersbestemming worden water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. • Voor erfonthoudingswegen wordt geen profiel voorgeschreven. • Het goederenspoor wordt opgenomen in het bestemmingsplan overeenkomstig de huidige regeling. • Voor wat betreft geluid wordt vastgehouden aan de
-----------------	--

	huidige geluidszone. Binnen de huidige geluidszone (inclusief herstelplan) treden geen overschrijdingen van de zonegrenswaarden op. • Die delen van de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer waar de zwaardere milieucategorieën toelaatbaar zijn, worden gezoneerd om deze bedrijven voldoende ruimte te geven. Dit geldt niet voor De Geer-Oost waar geluidszoneringsplichtige bedrijven zijn uitgesloten. • Voor enige bedrijfswoningen moet in het kader van de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaarde worden vastgesteld. • Het verwijderen van aanduidingen is mogelijk door middel van wijzigingsbevoegdheden. • Afwijkend gebruik passend binnen het beleid wordt meegenomen in het bestemmingsplan. • Afwijkend gebruik strijdig met het beleid wordt aangeschreven of onder het (persoonsgebonden) overgangsrecht gebracht.
Middelzwaar en zwaar gedeelte bedrijventerreinen	• Bedrijven uit de milieucategorieën 3 t/m 5 en milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw zijn toegestaan. • Bedrijven zoals bedoeld in het BEVI zijn toegestaan. • Bedrijven zoals bedoeld in de Wet geluidhinder ("grote lawaaimakers") zijn toegestaan, met uitzondering van De Geer-Oost. • Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. • Een beroep aan huis in een bedrijfswoning is niet toegestaan. • De bouwmogelijkheden voor de bedrijfswoningen komen overeen met de huidige bouwmogelijkheden. De bestaande situatie wordt "bevroren". • Geen zelfstandige kantoren of kantoorachtige bedrijven toegestaan. • Geen detailhandel met uitzondering van de bestaande (legale) detailhandel die door middel van een aanduiding positief wordt bestemd. • Bouwmogelijkheden (hoogte en percentage) komen in grote mate overeen met de huidige mogelijkheden, met uitzondering van de hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is mogelijk door middel van een ontheffing.
Licht gedeelte bedrijventerreinen	• Bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan, waaronder kantoorachtige bedrijven, waarbij het kantoorgedeelte maximaal 50% van het bvo mag bedragen en de maximale oppervlakte van het kantoorgedeelte niet meer dan 1500 m² mag bedragen. • Bedrijven zoals bedoeld in het BEVI zijn niet toegestaan. • Bedrijven zoals bedoeld in de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan. • Bestaande bedrijven uit de milieucategorie 4 worden door middel van een aanduiding positief bestemd.

	• Bestaande BEVI bedrijven worden door middel van een aanduiding positief bestemd. • Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd door middel van een aanduiding. Een beroep aan huis met een maximale oppervlakte van 25 m² is toegestaan. De bedrijfswoning mag worden uitgebreid tot 600 m³. • Nieuwe zelfstandige kantoren worden niet mogelijk gemaakt. Bestaande zelfstandige kantoren (voor zover legaal) worden positief bestemd door middel van een aanduiding. Kleine kantoren op de verdieping zijn op een gedeelte van De Geer na ontheffing mogelijk. • Bestaande perifere detailhandel wordt (voor zover legaal) positief bestemd. • Op Elzenburg-West en -Zuid en De Geer-Zuid is detailhandel in woninginrichting, keukens, sanitair en tegels slechts als nevenactiviteit bij productie- of installatiebedrijven via een ontheffing mogelijk. • Horeca is niet toegestaan met uitzondering van één bestaande horecavestiging die door middel van een aanduiding positief bestemd wordt. • Bouwmogelijkheden (hoogte en percentage) komen overeen met de huidige mogelijkheden.
--	---

7. TOELICHTING OP DE REGELS

7.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan bevat de gewenste planologische regeling voor een duurzame ontwikkeling van de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de SVBP2008-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008).

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande situatie wordt zo veel mogelijk positief bestemd. Door te kiezen voor vrij globale bestemmingen in combinatie met afwijkingen is toch sprake van een flexibele regeling zodat kan worden ingespeeld op de dynamiek van het bedrijfsleven. In deze zin is ook sprake van een ontwikkelingsgericht plan.

7.3 Toelichting artikelsgewijs

De regels en verbeelding zijn opgebouwd conform de landelijk regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) en InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008). De regels zijn daardoor als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de regels bevat een tweetal bepalingen 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 bij de uitleg wat onder een bepaald begrip verstaan wordt.

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. Daarnaast is bepaald vanaf welk punt gemeten dient te worden en hoe de breedte, diepte, lengte en dakhelling wordt bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die voor de diverse bestemmingsvlakken gelden. Hierin wordt de bestemming aan de gronden toegedeeld, waarbij bestemmingsspecifieke regels zijn opgenomen.

Artikel 3: Bedrijf -1

De gronden binnen het plangebied die in gebruik zijn als bedrijventerrein zijn bestemd voor Bedrijf-1 of Bedrijf-2. De bestemming bedrijf-1 is gelegd op de gronden waar middelzware en zware bedrijvigheid is gevestigd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 3 t/m 5, risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Ander gebruik is mogelijk gemaakt door middel van aanduidingen. Het betreft hier vaak bestaand gebruik dat minder gewenst is op een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein, zoals bestaande bedrijfswoningen, één bouwmarkt en een kringloopwinkel. Voor De Geer-Oost geldt dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. In de bouwregels wordt naar de plankaart verwezen voor wat betreft de maximale bouwhoogte en is het maximale bebouwingspercentage opgenomen. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. Voor de bestaande bedrijfswoningen is de maximale bouwhoogte opgenomen alsmede de maximale inhoud. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan één bedrijfswoning worden opgericht. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak (in de richting van de haven) ten behoeve van watergebonden bedrijven. Ook is een afwijking opgenomen voor bouwwerken voor het laden en lossen van treinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Artikel 4: Bedrijf -2

De bestemming Bedrijf-2 is gelegd op de gronden waar lichte bedrijvigheid is gevestigd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 t/m 3. Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Ander gebruik is mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Het betreft hier gebruik dat minder wenselijk is op een (licht) bedrijventerrein zoals bedrijfswoningen, horeca, en risicovolle inrichtingen. Ten behoeve van de vestiging van meer kantoorachtige bedrijven (maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bestemd voor kantoor met een maximum van 1.500 m²) is een mogelijkheid om af te wijken opgenomen. Nieuwe kwetsbare bestemmingen, zoals woningen en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Dit geldt ook voor publieksgerichte voorzieningen. In de bouwregels wordt naar de plankaart verwezen voor wat betreft de maximale bouwhoogte en is het maximale bebouwingspercentage opgenomen. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. Voor de bestaande bedrijfswoningen is de maximale bouwhoogte opgenomen alsmede de maximale inhoud. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan één bedrijfswoning worden opgericht.

Artikel 5: Groen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal structurele groenelementen. Deze groenelementen dienen vanwege hun structureel karakter ook als zodanig herkenbaar en behouden te blijven. Hiertoe zijn ze bestemd met de bestemming Groen. Sloten en wadi's zijn ook toegestaan binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Groen is ook een sloot gesitueerd die voorkomt op de waterlegger. Omdat de ligging van deze sloot als gevolg van de reconstructie van de N329 kan worden gewijzigd is ervoor gekozen om de sloot niet vast te

leggen door middel van de bestemming Water. Een gewijzigde situering is mogelijk binnen de bestemming Groen.

Artikel 6: Verkeer

Binnen het plangebied komt een tweetal wegtypen voor: stroomwegen en erfontsluitingswegen. De eerste categorie is bestemd als Verkeer. Hierbinnen zijn voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen behorende bij dit wegtype. Op de plankaart is voor dit wegtype een dwarsprofiel aangegeven. Door middel van een aanduiding op de plankaart is een bestaand trafogebouw geregeld.

Artikel 7: Verkeer – Railverkeer

Binnen het plangebied is een goederenspoor aanwezig dat binnen deze bestemming is geregeld.

Artikel 8: Verkeer – Verblijf

Het tweede type weg, de erfontsluitingswegen, zijn binnen deze bestemming geregeld. Hierin worden wat minder ruime regels gesteld ten aanzien van bijvoorbeeld verlichtingsarmaturen, waardoor beter wordt aangesloten bij het karakter van dit wegtype in relatie tot de directe omgeving.

Artikel 9: Water

Evenals bij de structurele groenstructuren zijn ook de structurele watervoorzieningen direct bestemd met de bestemming Water. Zodoende zijn deze als zodanig herkenbaar en blijven ze ook als zodanig behouden.

Artikel 10: Leiding – Hoogspanningsverbinding

In het zuiden van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. De verbinding met de daarbij behorende zakelijk rechtzone heeft de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding gekregen ter bescherming van de belangen van de verbinding. Hierdoor geldt naast de diverse andere bestemmingen voor de gronden, dat niet zonder meer alles is toegestaan binnen de zakelijk rechtzone van de hoogspanningsverbinding. Zo kan er niet zonder meer gebouwd worden op deze gronden en mag er bijvoorbeeld zonder omgevingsvergunning geen hoogopgaande beplanting worden aangeplant. Hierbij dient voorafgaand aan het verlenen van deze vergunning toestemming te zijn verleend door de leidingbeheerder. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisering van nieuwe “kwetsbare” bestemmingen zoals woningen of scholen. Het is dan ook niet nodig om een veiligheidszone op te nemen.

Artikel 11: Leiding – Riool

De binnen het plangebied aanwezige hoofdriolering, voor zover niet liggend binnen de bestemming Verkeer of Verkeer en Verblijf, is op de plankaart opgenomen ter bescherming van deze riolering. Op deze gronden mag, in afwijking van hetgeen elders is bepaald krachtens overige bestemmingen, niet zonder meer worden gebouwd. Ook voor het gebruik van deze gronden zijn extra regels opgenomen door middel van een vergunningplicht.

Artikel 12: Leiding – Water

De binnen het plangebied aanwezige hoofdwaterleiding, voor zover niet liggend binnen de bestemming verkeer of verkeer en verblijf, is op de plankaart opgenomen ter bescherming van deze waterleiding. Op deze gronden mag, in afwijking van hetgeen elders is bepaald krachtens overige bestemmingen, niet zonder meer worden gebouwd. Ook voor het gebruik van deze gronden zijn extra regels opgenomen door middel van een vergunningplicht.

Artikel 13: Waarde – Archeologie

Op een gedeelte van Elzenburg zijn percelen met een omvang van meer dan 5.000 m² die (vrijwel) onbebouwd zijn, medebestemd voor Waarde-Archeologie. Wanneer grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld is een vergunning vereist. Voor het verlenen hiervan is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen die niet direct voor één bestemming gelden of voor de uitleg daarvan, maar van toepassing zijn op het gehele plangebied. Gedacht kan worden aan een algemene afwijkingsbevoegdheid van de gestelde maten binnen alle bestemmingsregels.

Artikel 14: Antidubbelregel

In dit artikel wordt bepaald dat het niet is toegestaan gronden die bij een eerdere beoordeling van een bouwplan zijn meegenomen voor het toestaan van een bouwplan, nogmaals in de beoordeling van een ander bouwplan mee te nemen.

Artikel 15: Algemene bouwregels

In dit artikel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van milieuhygiënische voorzieningen. Een dergelijke afwijkingsmogelijkheid is nieuw. De directe aanleiding is de wens om het omkassen van installaties mogelijk te maken. Deze installaties zijn vaak buiten het bouwvlak gesitueerd. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Het omkassen heeft tot gevolg dat een gebouw ontstaat. Als dit omkassen nodig is om bijv. de geluidemissie te beperken, dan kan hier met deze ontheffing, medewerking aan worden verleend. Omdat in de toekomst ook andere milieuhygiënische voorzieningen voorstelbaar zijn, is gekozen voor een ruime redactie. Verder wordt in dit artikel aangegeven in welke gevallen en op welke wijze onder meer overschrijding van bouwgrenzen plaats mag vinden. In een aantal gevallen is een directe overschrijding toegestaan. In een aantal gevallen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Artikel 16: Algemene gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een algemene verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan. Deze regeling is zeer algemeen van aard en jurisprudentie moet nog uitwijzen wat daar exact onder verstaan wordt. Van een aantal zaken is op voorhand al bekend dat het uiterst onwenselijk is als hierover discussie gevoerd gaat worden, zeker gezien de impact op de directe omgeving. Deze zijn, wellicht ten overvloede, daarom al benoemd in de algemene gebruiksregel in het bestemmingsplan.

Artikel 17: Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied is een aantal gebieden opgenomen waarop een aanduiding van toepassing is, maar welke binnen meerdere bestemmingsvlakken zijn gelegen. Vanwege versnippering van regels is het niet handig om de bij de aanduiding behorende regeling in de bestemmingsregels op te nemen. De aanduidingsregels zijn daarom in een algemeen artikel opgenomen.

Artikel 18: Algemene ontheffingsregels

Voor een aantal regels in het bestemmingsplan is het wenselijk om, ongeacht welke bestemming het betreft, af te kunnen wijken. Hierbij kan dan worden gedacht aan het overschrijden van maatvoeringen en bouwgrenzen. Deze afwijkmogelijkheid is voor alle bestemmingen gelijkwaardig en van toepassing en derhalve opgenomen in een algemene regeling.

Artikel 19: Algemene wijzigingsregels

Een aantal zaken in het bestemmingsplan moeten in het gehele plangebied kunnen worden gewijzigd als gevolg van bijvoorbeeld een veranderende situatie, maar op basis van dezelfde uitgangspunten. Hierbij kan gedacht worden aan het verleggen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen of het wijzigen van de milieucategorie indien de feitelijke situatie daarom vraagt. Het betreft dus aanpassing aan de daadwerkelijke situatie, waarbij het oude planologische regime komt te vervallen en wordt gewijzigd in een passende planologische regeling.

Artikel 20: Overige regels

Voorzover in het bestemmingsplan een koppeling met een wettelijke regeling wordt gelegd, betreft dit een koppeling met de wettelijke regeling zoals deze gold op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het betreft dus in geen geval eerdere of latere wettelijke regelingen. Dit kan met name in de beoordeling van overgangsrechtelijke situaties een rol van betekenis spelen. Op deze wijze kan er geen beroep worden gedaan op ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan reeds vervallen of nog onbekende wettelijke regelingen. In dit artikel wordt de bouwverordening van toepassing verklaard voor de bereikbaarheid van gebouwen en voor de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangsregeling naar dit bestemmingsplan en de slotbepaling.

Artikel 21: Overgangsrecht

Het overgangsrecht van de bestaande situatie naar dit bestemmingsplan staat beschreven in dit artikel. Het betreft dan de regels hoe om te gaan met een bestaande situatie, zowel qua gebruik als bebouwing, indien dit afwijkt van de juridisch planologische situatie. Voor de sportschool aan de Rijnstraat 18 is gekozen voor persoonsgebonden overgangsrecht.

Artikel 22: Slotregel

De slotregel geeft aan op welke wijze de regels van het plan aangehaald dienen te worden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De actualisatie van bestemmingsplannen is een wettelijke verplichting. Hiervoor zijn middelen gereserveerd op de gemeentelijke begroting. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die kosten meebrengen voor de gemeente. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant
- Vrom-Inspectie regio Zuid
- Waterschap Aa en Maas
- Regionale brandweer Brabant-Noord
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Kamer van Koophandel Brabant

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat cursief weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Op basis van de overlegde gegevens past het bestemmingsplan binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vrom-Inspectie regio Zuid

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap maakt melding van een duiker ten zuidoosten van de haven en verzoekt deze op de plankaart en de regels vast te leggen. Verder verzoekt het Waterschap in de toelichting de motivering op te nemen waarom de leggerwatergang is geregeld binnen de bestemming “groen”.

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de duiker op de plankaart wordt opgenomen als dubbelbestemming “leiding – riool”. De

toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een motivering waarom de leggerwatergang is opgenomen binnen de bestemming “groen”.

Regionale brandweer Brabant-Noord

De brandweer concludeert dat de externe veiligheidssituatie redelijk op orde is. Toch is het niet uit te sluiten dat zich een incident voordoet dat boven de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie uitstijgt. Het is aan het bevoegd gezag dit “restrisico” expliciet te accepteren en in het ruimtelijk besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

De risicobronnen hebben geen plaatsgebonden risico dat tot problemen leidt. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe kwetsbare objecten toe. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Met het vaststellen van het bestemmingsplan verandert het groepsrisico niet. Het bestemmingsplan voldoet dus aan de vereisten op het gebied van externe veiligheid die door de gemeente en door andere overheden/instanties worden gesteld.

De aspecten waarop nog verbetering mogelijk is, hebben geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Zo kan de opkomsttijd van de brandweer worden verbeterd als er een extra brandweerkazerne ten noorden van het spoor zou worden opgericht. Om de zelfredzaamheid van de inwoners van Oss te verbeteren zou meer communicatie kunnen plaatsvinden. Deze punten zijn al onder de aandacht bij de gemeente. Verder zal de bereikbaarheid van De Geer toenemen door de aanleg van een extra ontsluiting.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de gasleidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Kamer van Koophandel Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de Kamer van Koophandel geen aanleiding voor een formele reactie en zij complementeert de gemeente met een gedegen stuk werk. Verder worden nog wat suggesties gedaan om de leesbaarheid van het plan te verbeteren.

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden de suggesties voor zover mogelijk meegenomen bij de eindredactie van het plan.

9.2 INSPRAAK

Op basis van de “inspraakverordening” van de gemeente Oss wordt de gelegenheid geboden in te spreken op het voorontwerp bestemmingsplan. Hiertoe heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen van 20 mei 2010 tot en met 30 juni 2010. Van de gelegenheid tot inspreken is door 9 personen/organisaties gebruik gemaakt.

De ingediende inspraakreacties zijn in het hiernavolgende eindverslag van de inspraakprocedure kort samengevat weergegeven en beoordeeld.

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREINEN ELZENBURG-DE GEER-OSS-2011”

Onderwerp inspraakprocedure

Onderwerp van de inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011”. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is eind 2008 gestart met de herziening van de bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer. De huidige bestemmingsplannen zijn verouderd en voldoen inhoudelijk niet meer aan de eisen die aan een actueel en adequaat bestemmingsplan worden gesteld. Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer en het daarbij behorende afschermende groen en ligt aan de noordzijde van de stad Oss. De N329 valt buiten het plangebied, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld in verband met de reconstructie van de weg.

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 20 mei 2010 gedurende zes weken (tot en met 30 juni 2010) ter inzage gelegen. De terinzageligging is gepubliceerd in het weekblad Oss Actueel van 19 mei 2010 onder vermelding van de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Op 2 juni 2010 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Daarnaast zijn alle bedrijven individueel geïnformeerd over de inspraakperiode door middel van een nieuwsbrief.

Ingekomen inspraakreacties

Er zijn 9 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn afkomstig van binnen het plangebied gevestigde (of nog te vestigen) ondernemers en een aan het plangebied grenzende ondernemer. De ingekomen inspraakreacties worden kort samengevat weergegeven. Voor zover een gedeelte van de inspraakreactie niet of niet volledig is weergegeven, betekent dit niet dat hier bij de beoordeling geen rekening mee is gehouden.

1. Bewoner/bedrijf, Nieuwe Steeg 8 te Berghem

Inspreker geeft aan dat het voor hem niet duidelijk is of het nieuwe bestemmingsplan consequenties heeft voor zijn plannen voor de Nieuwe Steeg.

2. Boot, Haeser, Walraven advocaten, namens Jongeneel B.V. , Rijnstraat 12

Inspreker kan op de plankaart niet zien of op zijn perceel de bestemming “bedrijf-1” of “bedrijf-2” rust. Inspreker wil ruimere bebouwingsmogelijkheden voor zijn perceel. Deze opmerking ziet op de minimale perceelsgrootte en de minimale perceelsbreedte maar ook op het maximale bebouwingspercentage. Gevraagd wordt om de voorgeschreven maatvoering van het perceel te schrappen en geen maximaal bebouwingspercentage te hanteren. Verder wil inspreker dat op zijn perceel ook een bouwmarkt is toegestaan omdat de bedrijfsvoering van inspreker mede de verkoop van bouwmaterialen en aanverwante producten omvat.

3. M. van Hoof Hout en Bouwmaterialen (Imabo), Kanaalstraat 6

Inspreker verzoekt om binnen het bestemmingsplan een duidelijk onderscheid te maken tussen een bouwmarkt en een hout- en bouwmaterialenhandel. Inspreker is van mening dat de verkoop van bouwmaterialen aan de particulier (zelfbouwer) mogelijk moet zijn, evenals het hebben van een showroom en verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Verder verwacht inspreker in de toekomst meer aanvoer van hout over het water en verzoekt hier in het bestemmingsplan op te anticiperen.

4. Harry Cox, Onroerend Goed B.V., Kanaalstraat 6

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de inspraakreactie onder 3.

5. Gebroeders Cox, Kanaalstraat 4 (Gamma)

Inspreker merkt op dat de bouwmarkt Gamma, in tegenstelling tot hetgeen door de gemeente wordt gecommuniceerd, op de juiste plek zit. Als de gemeente hier anders over denkt, wil inspreker dit van de gemeente horen en niet via het “op slot gooien” van een bestemmingsplan. Gevraagd wordt verder om het begrip volumineuze detailhandel op te nemen in de begripsbepalingen, waarbij aandacht wordt gevraagd voor het assortiment van bouwmarkten en de trends in deze sector. Inspreker verzoekt om voor de kade dezelfde regels en vrijstellingen op te nemen die voor het perceel Kanaalstraat 6 gelden. Mogelijk wil inspreker de kade uitbreiden en gebruiken voor de aanvoer en overslag van goederen. Verder kan het zijn dat de ingang van de Gamma in de toekomst wordt verplaatst naar de voorzijde. De bebouwing zal daardoor mogelijk de bouwgrens aan de voorzijde overschrijden. Samenvattend wordt gevraagd om de regelgeving zo aan te passen dat de huidige activiteiten en de toekomstige activiteiten hier volledig binnen vallen.

6. For Farmers, Lochem

Inspreker (mengvoederfabriek) wil zich vestigen op Elzenburg en heeft hiervoor (bouw)plannen ontwikkeld. Omdat deze niet volledig passen binnen het voorontwerpbestemmingsplan heeft inspreker enige vragen en opmerkingen. Op de plankaart is niet duidelijk te zien of het betreffende perceel bestemd is voor “bedrijf-1” of

“bedrijf-2”. Verder staat op plankaart een 2 aangegeven terwijl het gebied aangeduid hoort te worden als ontheffingsgebied 1. Gevraagd wordt om het percentage van het bouwvlak waarop overschrijding van de maximale hoogte is toegestaan te verruimen van 10% naar 25% (artikel 17.2). Eenzelfde verzoek wordt gedaan voor de overschrijding van de maximale hoogte voor installaties op het dak (artikel 18.f.1). Binnen de bestemming “water” zou een ontheffingsmogelijkheid opgenomen moeten worden voor de bouw van een gebouw voor een scheepsontvangstelevator (hoogte 21 meter). Tevens zou binnen de bestemming “bedrijf-1” en buiten het bouwvlak een ontheffingsmogelijkheid moeten worden opgenomen voor een treinontvangstinstallatie (hoogte 21 meter). Inspreker wil de bevestiging dat zich geen gevoelige objecten bevinden binnen een afstand van 200 meter (mengvoederfabriek) resp. 300 meter (op- en overslagbedrijf) van het perceel. Als dit niet mogelijk is dan verzoekt inspreker om in het bestemmingsplan expliciet op te nemen dat ter plaatse een mengvoederfabriek en een op- en overslagbedrijf zijn toegestaan. Ten slotte wordt gevraagd om aan te geven wat wordt bedoeld met bouwvlak.

7. Osse Overslag Centrale, Waalkade 17c

Inspreker vraagt om binnen het bestemmingsplan een ruimere opstelmogelijkheid voor wagons tussen de stamlijn en de N329 mogelijk te maken zodat hiervoor in een later stadium, als besloten wordt tot de aanleg hiervan, niet een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen hoeft te worden.

De aanleg van een opstelmogelijkheid leidt ertoe dat er minder verkeersbewegingen worden veroorzaakt en het treinverkeer vlot en veilig kan worden afgehandeld.

8. Heesen Yachts, Rijnstraat 2

Inspreker verzoekt voldoende geluidruimte beschikbaar te houden voor toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Verder verzoekt inspreker om een op de plankaart aangegeven bouwgrens aan de zijde van de haven te verwijderen.

9. Eigenaar, perceel Lekstraat

Inspreker geeft aan dat hij plannen heeft voor zijn perceel aan de Lekstraat. Deze plannen ondervinden nadeel van de opgelegde bestemming “bedrijf-1”. Binnen deze bestemming worden bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en bedrijfswoningen uitgesloten. Inspreker verzoekt rekening te houden met deze inspraakreactie. Anders zal inspreker een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Beoordeling van de inspraakreacties

Ad. 1. Bewoner/eigenaar, Nieuwe Steeg 8 Berghem

Inspreker heeft zijn inspraakreactie nader mondeling toegelicht. Hij wil weten of het nieuwe bestemmingsplan andere gebruiksmogelijkheden biedt als de mogelijkheden die zijn

opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Als dit het geval is wil hij weten wat de gevolgen hiervan zijn voor zijn plannen aan de Nieuwe Steeg. Inspreker heeft het voornemen om op zijn perceel aan de Nieuwe Steeg lichte bedrijven met bedrijfswoningen te vestigen.

Het geldende bestemmingsplan De Geer-Oost en –Zuid maakt de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 2 tot en met 4 mogelijk. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven uit een naast hoger gelegen milieucategorie. BEVI-bedrijven (risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan kent vrijwel dezelfde mogelijkheden. De gronden ten noorden van het perceel van inspreker zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 3 tot en met 5. BEVI-bedrijven zijn toegestaan. Daarnaast is de milieuregelgeving van toepassing. De gronden ten westen van het perceel van inspreker zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 3. BEVI-bedrijven zijn hier niet toegestaan. De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor de planontwikkeling van inspreker zijn niet anders dan de gevolgen op grond van het geldende bestemmingsplan. Het geldende en het nieuwe bestemmingsplan kunnen invloed hebben op de beoogde vestiging van bedrijfswoningen, omdat dit kwetsbare objecten zijn als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en omdat bedrijfswoningen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing in de Wet geluidhinder. De ontwikkeling van inspreker is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 2. Boot, Haeser, Walraven advocaten, namens Jongeneel B.V. , Rijnstraat 12
Door meerdere insprekers wordt gewezen op de moeilijke “leesbaarheid” van de analoge plankaart, de verbeelding. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is een analoog bestemmingsplan niet meer het rechtsgeldige bestemmingsplan. Dit is voortaan de digitale versie. Hoe een digitaal bestemmingsplan moet worden ingericht, wordt bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente heeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken. Dit betekent wel dat de analoge versie slecht “leesbaar” is. De digitale versie is wel gemakkelijk raadpleegbaar en deze digitale versie is voor iedereen op meerdere wijzen beschikbaar. In de kennisgeving is hierop gewezen.

Voor het perceel van inspreker geldt de bestemming “bedrijf -1”.

De bebouwingsmogelijkheden die zijn opgenomen zijn ruim. Het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt 70%. Omdat op het eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte en verder ook verkeersruimte nodig is, zal dit percentage over het algemeen niet eens gebruikt worden. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is ook een maximaal bebouwingspercentage van 70%

toegestaan. De minimale perceelsbreedte en de minimale perceelsomvang van een bouwperceel zijn opgenomen om oneigenlijk gebruik en versnippering van het bedrijventerrein tegen te gaan. Voor de middelzware en zware bedrijven die hier zijn toegestaan betekent dit geen beperking van de mogelijkheden, met name gezien de gekozen maatvoering (minimale perceelsbreedte 20 meter en minimale perceelsomvang 2000 m²). Verder zijn ook bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk zodat meerdere bedrijven zich kunnen vestigen op een relatief klein perceel. Overigens is het perceel van inspreker veel groter dan de voorgeschreven maatvoering.

Inspreker wil dat zijn perceel ook voor bouwmarkt wordt bestemd omdat de bedrijfsvoering van inspreker mede de verkoop van bouwmaterialen en aanverwante producten omvat. De bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer zijn goed functionerende bedrijventerreinen. Deze moeten behouden blijven voor industriële en handelsbedrijven. Oneigenlijk gebruik, waaronder detailhandel, moet worden geweerd. Dit geldt met name voor de middelzware en zware gedeelten van de bedrijventerreinen. Op deze gedeelten van de bedrijventerreinen wordt geen (nieuwe) detailhandel toegestaan, ook niet in de vorm van volumineuze detailhandel. Het perceel van inspreker is gesitueerd op het zware gedeelte van het bedrijventerrein Elzenburg en voor dit perceel wordt de vestiging van een bouwmarkt niet mogelijk gemaakt. Voor de verkoop van grove bouwmaterialen is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Inspreker kan, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, een verzoek indienen om ontheffing te verlenen voor de uitoefening van detailhandel in grove bouwmaterialen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 3. M. van Hoof Hout en Bouwmaterialen (Imabo), Kanaalstraat 6

Het is juist dat er een principieel verschil bestaat tussen een bouwmarkt en een hout- en bouwmaterialenhandel. Er is evenwel ook een principieel verschil tussen een groothandel en detailhandel. Onder detailhandel wordt verstaan 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. Onder groothandel wordt verstaan 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. Het bedrijf van inspreker valt onder het begrip groothandel en is als zodanig ook toegestaan op het bedrijventerrein. Het hoofduitgangspunt van beleid voor de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer is dat deze bedrijventerreinen, en met name het middelzware en zware gedeelte van deze bedrijventerreinen, bedoeld zijn voor de vestiging van industriële en handelsbedrijven. Oneigenlijk gebruik moet worden geweerd. Onder oneigenlijk gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en

gebouwen voor detailhandel. Een uitzondering is gemaakt voor de reeds bestaande detailhandel, zoals de bouwmarkt aan de Kanaalstraat 4. Verder is een uitzondering gemaakt voor detailhandel in grove bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Deze vorm van detailhandel kan door middel van ontheffing worden toegestaan. Deze mogelijkheid is al opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 3.4 onder b. Naar aanleiding van deze inspraakreactie, alsmede naar aanleiding van de inspraakreactie onder 2 en onder 4, is besloten om in de begripsbepalingen het begrip grove bouwmaterialen nader te omschrijven. De volgende begripsbepaling wordt opgenomen in het bestemmingsplan; grove bouwmaterialen zijn producten of materialen, welke worden gebruikt bij het oprichten van bouwwerken, te weten: stenen, grof bouwaardewerk (geen afbouw materiaal), cement- en betonwaren, zand, constructiehout en constructiestaal of -ijzer. Voor andere bouwmaterialen kan de consument terecht bij de bouwmarkt.

Als het bedrijf in de toekomst meer gebruik wil maken van de aanvoer en afvoer via het water, dan zijn daar in het bestemmingsplan adequate regelingen voor opgenomen. Het is niet nodig om het bestemmingsplan hier voor aan te passen.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het begrip 'grote bouwmaterialen' wordt opgenomen in de begripsbepalingen.

Ad. 4. Harry Cox, Onroerend Goed B.V., Kanaalstraat 6

Als eigenaar van het perceel Kanaalstraat 6, heeft inspreker een overeenkomstige inspraakreactie ingediend als de gebruiker van het perceel, Van Hoof hout en bouwmaterialen (Imabo). Verwezen wordt naar onze beoordeling ad. 3.

Ad. 5. Gebroeders Cox, Kanaalstraat 4 (Gamma)

In het bestemmingsplan is aangegeven dat iedere vorm van detailhandel op het middelzware en zware gedeelte van de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer ongewenst is. De bouwmarkt van inspreker ligt op het zware gedeelte van het bedrijventerrein Elzenburg. Dat de bouwmarkt hier minder gewenst is heeft niet te maken met de eigenschappen van de locatie (bereikbaarheid, parkeren, omvang etc.) maar met het beleid dat wordt voorgestaan vanuit rijk, provincie en gemeente om oneigenlijk gebruik van middelzware en zware bedrijventerreinen tegen te gaan. Er is een schaarste aan deze bedrijventerreinen terwijl lichtere bedrijven ook elders gevestigd kunnen worden. Daarnaast is het zo dat publieksaantrekkende functies belemmeringen kunnen opleveren voor ter plaatse gevestigde bedrijven. Dit is met name het geval bij risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De aanwezige bouwmarkt is verder positief bestemd en de bouwmogelijkheden komen overeen met de bouwmogelijkheden die gelden voor de andere bedrijven. Er is dus geen sprake van dat de bouwmarkt op “slot wordt gegooit” zoals inspreker aangeeft.

De begripsbepaling die is opgenomen voor een bouwmarkt is afkomstig uit de standaardregels die op dit moment landelijk worden gehanteerd bij de opstelling van bestemmingsplannen. Een bouwmarkt wordt in deze begripsbepalingen als volgt gedefinieerd; detailhandel met een al dan niet geheel overdekte vloeroppervlakte van minimaal 1000 m², 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. Wij zien geen aanleiding tot het aanpassen van de definitie voor bouwmarkt. De bedrijfsactiviteiten van de ter plaatse gevestigde bouwmarkt passen binnen deze definitie. Wel zal binnen de bestemmingsomschrijving worden opgenomen dat aan de hoofdfunctie ondergeschikte en incidentele detailhandel is toegestaan.

Inspreker verzoekt om een definitie op te nemen voor het begrip volumineuze detailhandel. Omdat dit begrip niet voorkomt in de regels is dit niet nodig.

De mogelijkheden voor het realiseren van een kade en het gebruik hiervan zijn al opgenomen in het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn ruim en komen overeen met de bouwmogelijkheden van de overige bedrijven. De op de plankaart opgenomen bouwgrens mag aan de straatzijde niet overschreden worden door gebouwen. Bij een toekomstige verbouwing zal met deze bouwgrens rekening moeten worden gehouden. Overschrijding van deze bouwgrens, die ook voor de aangrenzende percelen geldt, is vanuit stedenbouwkundige overwegingen ongewenst.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemmingsomschrijving wordt opgenomen dat aan de hoofdfunctie ondergeschikte incidentele detailhandel is toegestaan.

Ad. 6. For Farmers, Lochem

Door meerdere sprekers wordt gewezen op de moeilijke “leesbaarheid” van de analoge plankaart, de verbeelding. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is een analoog bestemmingsplan niet meer het rechtsgeldige bestemmingsplan. Dit is voortaan de digitale versie. Hoe een digitaal bestemmingsplan moet worden ingericht, wordt bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente heeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken. Dit betekent wel dat de analoge versie slecht “leesbaar” is. De digitale versie is wel gemakkelijk raadpleegbaar en deze digitale versie is voor iedereen op meerdere wijzen beschikbaar. In de kennisgeving is hierop gewezen.

Voor het perceel van inspreker geldt de bestemming “bedrijf -1”.

Het getal 2 dat op de verbeelding staat heeft betrekking op het ontheffingsgebied. Deze aanduiding is niet juist. Het betreft hier het ontheffingsgebied 1, als bedoeld in artikel 17.2. De plankaart wordt hierop aangepast.

Inspreker wil een mengvoederbedrijf vestigen op het bedrijventerrein Elzenburg op een perceel aan de Nieuwe Waterweg. Voor dit perceel geldt dat de maximale hoogte van gebouwen is bepaald op 35 meter. Verder ligt het perceel in een ontheffingsgebied en kan er voor 10% van het bouwperceel ontheffing worden verleend van de maximale hoogte tot een hoogte van 50 meter. Voor ondergeschikte bouwdelen is ook ontheffing mogelijk van de maximale hoogte. Beide ontheffingsmogelijkheden mogen niet gelijktijdig worden gebruikt.

Het bouwplan van inspreker past niet volledig binnen de toegestane maximale hoogte (inclusief ontheffingen). Om deze reden verzoekt inspreker om een verruiming van de ontheffingsmogelijkheden. Aan de hand van het bouwplan van inspreker is gekeken of een zodanige verruiming nodig is en of hierdoor het bouwplan kan worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat een verruiming van de ontheffingsmogelijkheid, om voor 10% van het bouwperceel ontheffing te verlenen van de maximale hoogte, niet nodig is. Binnen deze 10% van het bouwperceel kan alle gewenste hoge bebouwing worden gerealiseerd. Het is stedenbouwkundig ook niet gewenst om deze ontheffingsmogelijkheid voor 10% van het bouwperceel, te vergroten tot 25% van het bouwperceel. Hierdoor wordt te veel hoge bebouwing mogelijk gemaakt in deze overgang naar het landschap.

Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen zal de ontheffingsmogelijkheid worden gekoppeld aan een stedenbouwkundige toets. Hierdoor kan worden voorkomen dat ongewenste massieve wanden met een dergelijke grote hoogte mogelijk worden gemaakt.

Een probleem om het gewenste bouwplan van inspreker te kunnen realiseren, is de maximale hoogte van 50 meter omdat de gewenste gebouwen voor een klein deel hoger zijn dan 50 meter (56 meter). Deze grotere hoogte is noodzakelijk in verband met de interne logistiek van het gebouw, technische installaties en het productieproces, waarbij veel gebruik wordt gemaakt van de zwaartekracht. Het is niet mogelijk om voor deze verdere overschrijding gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheid voor ondergeschikte bouwdelen, omdat ontheffing op ontheffing niet is toegestaan. De gevraagde verruiming van deze ontheffingsmogelijkheid voor ondergeschikte bouwdelen biedt dan ook geen oplossing. Omdat de ontheffingsmogelijkheid is beperkt tot 10% van het bouwperceel en omdat het gaat om bedrijven die gelegen zijn aan de havenarm, is gekeken naar de hoogst toelaatbare maximale hoogte in relatie tot de ligging binnen het radarverstoringsgebied. Het bedrijventerrein ligt maximaal 7 meter boven NAP. Dit betekent dat een hoogte van

maximaal 58 meter kan worden toegestaan zonder dat dit gevolgen heeft voor de ligging binnen het radarverstoringsgebied. De maximale hoogte ingevolge de ligging binnen een radarverstoringsgebied is 65 meter boven NAP.

Niet alleen het bedrijf van inspreker, maar ook overige bedrijven gelegen aan de havenarm kunnen behoefte hebben aan deze ontheffingsmogelijkheid in verband met de gewenste bedrijfsvoering. Om deze reden wordt het ontheffingsgebied 1 op de plankaart vergroot.

Binnen het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om gebouwen te bouwen op de kade binnen de bestemming “water”. Wel is de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor bijv. laden en lossen. De maximale hoogte die is opgenomen is 4 meter. Deze hoogte is niet toereikend en zal worden aangepast. Gelet op de positie van deze bouwwerken, die geheel omringd worden door bebouwing, mogen bouwwerken op de kade, binnen de bestemming “water” dezelfde bouwhoogte hebben als de toegestane bouwhoogte op het betreffende bouwperceel.

Soms kan het vanuit milieuoverwegingen noodzakelijk zijn om technische installaties (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) te omkassen. Door het omkassen zal sprake zijn van gebouwen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming “water”. Omdat wij het omkassen van technische installaties vanuit milieuoogpunt van belang vinden, wordt artikel 15 aangevuld met een ontheffing voor het omkassen van technische installaties. Hierdoor is een scheepsontvangstinstallatie mogelijk.

De gewenste treinontvangstinstallatie is gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd maar ook geen hoge bouwwerken. Voor het goed functioneren van het goederenspoor is het, gelet op de afstand van spoor tot het bouwvlak, noodzakelijk dat buiten het bouwvlak bouwwerken kunnen worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor het laden en lossen van treinen. Voor deze bouwwerken, voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, is nog geen regeling opgenomen in de regels. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt deze regeling alsnog opgenomen bij de bestemming “bedrijf-1”. Bouwwerken ten behoeve van het laden en lossen met een maximale hoogte van 25 meter worden via een ontheffing toegestaan voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. De ontheffingsmogelijkheid voor het omkassen van technische installaties kan ook gebruikt worden voor deze bouwwerken als dit noodzakelijk is vanuit milieuoogpunt.

Op het perceel mogen bedrijven worden gevestigd die voorkomen in de milieucategorieën 3 tot en met 5. Het bestemmingsplan staat de vestiging van een mengvoederbedrijf en een op- en overslagbedrijf toe. Wel moeten bedrijven ook voldoen aan de milieuregeling.

De overige vragen in de inspraakreactie zijn al separaat beantwoord en hebben geen betrekking op het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat op de plankkaart de aanduiding 2 wordt vervangen door 1 (en omgekeerd). De maximale hoogte van gebouwen wordt na ontheffing verhoogd van 50 meter naar 58 meter (voor maximaal 10% van het bouwperceel). Het ontheffingsgebied wordt vergroot. Bouwwerken ten behoeve van het laden en lossen van treinen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met een maximale hoogte van 25 meter worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming “bedrijf-1”. Verder wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het omkassen van technische installaties. Binnen de bestemming “water” wordt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken op de kade aangepast in die zin dat deze maximale hoogte overeenkomt met de maximale hoogte binnen het bouwvlak van het aangrenzende bouwperceel.

Ad. 7. Osse Overslag Centrale, Waalkade 17c

Er is de laatste jaren sprake van een intensivering van het goederenspoor. Dit is positief omdat op deze wijze optimaal gebruik wordt gemaakt van het multimodale knooppunt. Een verdere intensivering van het goederenspoor wordt ook door ons voorgestaan, maar hier is nog nader onderzoek voor nodig. Het goederenspoor is verouderd en is toe aan renovatie. Verder loopt het goederenspoor langs de woonwijk Schadewijk. Deze woonwijk ondervindt veel overlast van de treinen. Ook hier moet een oplossing voor komen. Tenslotte is ook de doorstroming op het wegennet van belang. Het goederenspoor kent meerdere plaatsen waar ontsluitingswegen moeten worden overgestoken. De lange goederentreinen kunnen leiden tot verstopping van het wegennet. Deze aspecten moeten nader worden onderzocht door Prorail, de beheerder van het goederenspoor. Met Prorail vindt overleg plaats over het goederenspoor. Zodra Prorail een onderbouwd verzoek indient bij de gemeente zal hierover besluitvorming plaatsvinden en kan hiervoor een separaat planologisch traject worden doorlopen. De door inspreker gewenste extra opstelstrook is een onderdeel van het totale plan om het goederenspoor te intensiveren. Door Prorail is geen verzoek ingediend om dit onderdeel vooruitlopend op het totale plan te realiseren. Gezien de eerder genoemde implicaties van een verdere intensivering van het goederenspoor wordt deze ontwikkeling nog niet meegenomen in het bestemmingsplan. Dit is overeenkomstig het uitgangspunt voor dit, overwegend conserverende, bestemmingsplan om geen ontwikkelingen mee te nemen waar nog nader onderzoek voor nodig is en die nog niet op de uitvoerbaarheid zijn beoordeeld. Verder is in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 19 onder a.) opgenomen om de bestemmingsgrenzen met ten hoogste 15 meter te verschuiven. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden als integrale besluitvorming over het goederenspoor heeft plaatsgevonden, zodat met een korte procedure de realisatie van een extra opstelstrook mogelijk gemaakt kan worden.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

Ad. 8. Heesen Yachts, Rijnstraat 2

Het verzoek van inspreker om geluidruimte te reserveren ten behoeve een toekomstige uitbreiding van het bedrijf wordt meegenomen bij het op te stellen zonebeheersplan. Door de verkleining van het gezoneerde bedrijventerrein (en met instandhouding van de geldende geluidcontour) is de geluidruimte voor het bedrijventerrein vergroot. Deze geluidruimte willen wij gebruiken voor een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein tot multimodaal knooppunt en voor toekomstige uitbreidingen van de bedrijven. De geluidruimte zal worden verdeeld over de bedrijfspercelen en ook voor het bedrijf van inspreker zal geluidruimte komen voor toekomstige uitbreidingen.

Gezien de aard van het bedrijf, de bouw van scheepsjachten, ligt voor dit bedrijf de bouwgrens aan de zijde van de haven op de bestemmingsgrens met de bestemming “water”. Voor een klein gedeelte van het perceel is nog een bouwgrens opgenomen. Deze bouwgrens kan vervallen.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de opgenomen bouwgrens aan de zijde van de haven op het perceel van inspreker wordt verwijderd.

Ad. 9. Eigenaar, perceel Lekstraat

Bedrijven die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 zijn niet toegestaan op het middelzware en zware gedeelte van de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer. Het perceel aan de Waalkade 26 ligt op het zware gedeelte van het bedrijventerrein. Op grond van het beleid van rijk, provincie en gemeente moet oneigenlijk ruimtegebruik worden tegengegaan op zware bedrijventerreinen. Onder oneigenlijk ruimtegebruik vallen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en bedrijfswoningen. Bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 hoeven niet op een zwaar bedrijventerrein gevestigd te worden en kunnen zelfs tegen of in een woonwijk worden gevestigd. Voor bedrijfsverzamelgebouwen is een uitzondering gemaakt. Hier mogen zich ook bedrijven vestigen uit de milieucategorie 2. Bedrijfswoningen vormen een belemmering voor de zwaardere bedrijven, met name voor risicovolle inrichtingen. Overigens is op een zwaar bedrijventerrein ook geen acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk.

Het bestemmingsplan Elzenburg dat is vastgesteld in 1971 kent geen milieuzonering. Dit bestemmingsplan is echter zeer verouderd. Gewijzigde inzichten en veranderd beleid leiden ertoe dat het nieuwe bestemmingsplan niet meer dezelfde mogelijkheden biedt als het bestemmingsplan Elzenburg. Inspreker had hier rekening mee kunnen houden nu de

provincie dit beleid al lang heeft vastgelegd in haar ruimtelijke beleid (herziening Streekplan) en onlangs opnieuw heeft vastgelegd in de Verordening Ruimte, fase 1.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het bestemmingsplan op enige onderdelen aangepast.

10. HANDHAVING

10.1 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 vastgelegd.

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:

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

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

11.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingsbeleid- 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.

11.3 Handhaafbaarheid

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.

11.4 Legalisering en handhaving bestaande situaties

Een bedrijventerrein is bedoeld en bestemd voor het vestigen van bedrijfsfuncties. In de loop van de jaren hebben zich verschillende functies op Elzenburg en De Geer gevestigd die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen en waarvoor geen herziening is opgesteld of vrijstelling is verleend. Voor zover passend binnen het beleid dat voor het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld, is een positieve bestemming opgenomen. Voor zover niet passend binnen het beleid dat is opgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan is een handhavingstraject in gang gezet. Als handhaving niet (meer) mogelijk is, is het overgangsrecht van toepassing. Voor één situatie die pas recent is ontstaan (vestiging van een sportschool op het zware bedrijventerrein), is gekozen voor persoonsgebonden overgangsrecht.