

Onderwerp: Volgnummer 2013-93
Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Dienst/afdeling SSO
Vorstengrafdonk - Oss - 2013 en andere
daarmee samenhangende plannen en besluiten

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 november 2013;

gelet op het advies van de raadscommissie Commissie voor Raadadvies van 23 januari 2014;

gelet op het amendement van SP, VDG, CDA, VVD, PvdA, D66, BeterOss en GroenLinks
zoals aangenomen tijdens de raadsvergadering van 6 februari 2014;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPvorstngrfdnk2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. Het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPvorstngrfdnk2013-EP02 en zoals verbeeld op papier.
3. Het bestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgelsvorstngrfdnk-VG01 en zoals verbeeld op papier.
4. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

5. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerpen van de plannen genoemd onder de beslispunten 1, 2 en 3 die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.
6. Aan te geven dat voor de plannen genoemd onder de beslispunten 1, 2 en 3 gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
7. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren voor de plannen genoemd onder de beslispunten 1 en 3.
8. De welstandscriteria in het 'Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Vorstengrafdonk - 2013' vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 februari 2014.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

Door rvandenakker op 07 feb 2014

drs. P.H.A. van den Akker

De voorzitter, Coll:

Door W.J.L. Buijs-Glaudemans op 07 feb 2014

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans



Amendement

Herstel foutje in 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

De raad van de gemeente Oss bijeen op 6 februari 2014;

Overwegende:

- dat wethouder Hoeksema de Adviescommissie Ruimte met de brief van 23 januari 2014 heeft geïnformeerd over een advies van VD2 op het commentaar van de raadsman van de heer Overgaauw op de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- dat gebleken is, dat in het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' een foutje is geslopen;
- dat de benaming 'Bedrijventerrein - 2' op de Ruimtegebruikskaat van het exploitatieplan niet juist is;
- dat de benaming moet luiden 'Bedrijf - 2' overeenkomstig de regels van het exploitatieplan;
- dat deze fout hersteld dient te worden;

Besluit:

Het voorliggende besluit "Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' en andere daarmee samenhangende plannen" als volgt aan te passen:

1. De benaming 'Bedrijventerrein - 2' op de Ruimtegebruikskaat van het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' te vervangen door 'Bedrijf - 2'.
2. Het identificatienummer 'NL.IMRO.0828.BPvorstngrfdnk2013-EP01' zoals opgenomen onder beslispoint 2 van het voorliggende besluit, te vervangen door 'NL.IMRO.0828.BPvorstngrfdnk2013-EP02';

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de SP,

Namens de VDG,

Namens de VVD,

Namens D66,

Namens de PvdA,

Namens Groen Links,

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling: SSO

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' en andere daarmee samenhangende plannen

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' vast te stellen;
 2. het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' vast te stellen
 3. het bestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' vast te stellen,
 4. het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - 2013' vast te stellen,
- op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluiten, nota van zienswijzen en wijzigingen, genoemde plannen met bijlagen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan Vorstengrafdonk is ouder dan 10 jaar en moet herzien worden. Afgezien van de wettelijke houdbaarheidsdatum zijn er de nodige punten waarop het plan bij de tijd gebracht moet worden. Het gaat dan om milieuwetgeving, geluidszone, verkaveling en inrichting, bereikbaarheid en dergelijke. Het geldende bestemmingsplan is op meerdere punten verouderd.

Beoogd effect

Het nieuwe bestemmingsplan zorgt dat het bedrijventerrein weer optimaal benut kan worden voor nieuwe bedrijven en het zorgt voor een goede inpassing in de omgeving. Het bedrijventerrein is weer bij de tijd, is beter exploitabel, krijgt meer geluidsruimte voor bedrijven en voldoet aan de huidige milieuregels. Het gaat om een set samenhangende plannen en besluiten. Ze kunnen niet los van elkaar behandeld en vastgesteld worden.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid.

Het nieuwe bestemmingsplan is een resultaat van het beleid om bestemmingsplannen op tijd te herzien en past in het economische beleid. Dat beleid is onder meer gericht op efficiënt ruimtegebruik, parkmanagement en actieve acquisitie op het gebied van farma, food en logistiek.

De uitbreiding van de geluidszone past in het geluidsbeleid (Geluidsnota Oss): bundeling van industrielawaai en een goede bewaking van cumulatie. Het bestemmingsplan voldoet aan de regionale afspraken over de omvang, segmentering en uitgifte van bedrijventerreinen. Die afspraken zijn in april 2012 gemaakt in de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost-Brabant.

1.2 Het nieuwe bestemmingsplan brengt de nodige verbeteringen aan.

Het nieuwe bestemmingsplan brengt een aantal verbeteringen aan in de verkaveling, inrichting en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. Sommige concepten van het oude bestemmingsplan hebben niet gewerkt en die worden nu aangepast of verbeterd.

Kort samengevat gaat het om de volgende punten:

- de geluidszone rond het bedrijventerrein wordt vergroot, dit lost het structurele tekort aan geluidsruimte in de zuidwesthoek op;
- er komt een verdeling van de geluidsruimte over alle kavels die ervoor zorgt, dat bedrijven duidelijkheid krijgen over hun geluidsruimte en die ervoor zorgt, dat ook de lege kavels voldoende geluidsruimte houden;
- de verkaveling en de inrichting in de zuid- en oostrand zijn aangepast, waardoor deze kavels passen in de huidige vraag van bedrijven;
- het Keltenbos verdwijnt voor het grootste deel; het concept van 'bedrijven in het bos' heeft niet gewerkt;
- het bestemmingsplan voldoet weer aan alle milieuregels;
- er zijn nog steeds zwaardere bedrijven mogelijk, maar voor categorie 5.1-bedrijven is een 'afwijkingsprocedure' nodig om een goede inpassing te bewaken;
- de bestaande ontsluiting voldoet voor de korte termijn, maar de verkeersprognoses signaleren op langere termijn een probleem; een andere ontsluiting is nog (beperkt) mogelijk, maar de noodzaak is vooral afhankelijk van wat er met Paalgraven in de toekomst gaat gebeuren;
- een exploitatieplan zorgt voor kostenverhaal voor een particuliere locatie aan de Paalgravenlaan.

1.3 Aparte bestemmingsplannen nodig voor de grotere geluidszone en aparte besluiten over hogere waarden industrielawaai en over een zonebeheerplan.

De vergroting van de geluidszone wordt geregeld met twee aparte facetbestemmingsplannen: één voor zover de geluidszone op Oss grondgebied ligt en één voor zover die op grondgebied van Bernheze ligt. De stukken daarvoor zijn in overleg met de gemeente Bernheze opgesteld en de procedures worden samen doorlopen. De vaststelling van de bestemmingsplannen en zeker de bekendmaking van de vaststelling moet gelijktijdig gebeuren. De vaststelling van hogere waarden industrielawaai en van het zonebeheerplan is door het college van burgemeester en wethouders al gedaan. Die besluiten zijn nodig om de bestemmingsplannen te kunnen vaststellen.

1.4 De zienswijzen leiden niet tot grote wijzigingen in de plannen.

De samenhangende plannen hebben als ontwerp op de gemeentehuizen en op het internet ter inzage gelegen van 20 juni tot en met 31 juli 2013. Er zijn dertien zienswijzen ingediend, waarvan vier dezelfde inhoud hebben. De zienswijzen gaan over een aantal principiële punten: meer industrielawaai, onderlinge hinder tussen bedrijven, geluidsverkaveling en kostenverhaal. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. Op enkele punten is een verbetering of correctie nodig, maar in het algemeen is er geen reden om de plannen aan te passen. De zienswijzen richten zich soms op meer plannen tegelijk. Daarom is er één nota van zienswijzen gemaakt, die bij de vaststelling van alle plannen hoort. Per zienswijzen is aangegeven wie bevoegd gezag is en om welke plannen het gaat.

1.5 De plannen zijn opgesteld in goede samenwerking met de gemeente Bernheze.

De plannen zijn voor wat betreft het aspect industrielawaai opgesteld in goede samenwerking met de gemeente Bernheze. Die samenwerking volgt het spoor van de regionale afspraken over de inhoud en planning van bedrijventerreinen. De gemeente Bernheze besluit gelijktijdig op basis van dezelfde nota van zienswijzen over de nieuwe geluidszone voor zover het om het eigen grondgebied gaat. Als er beroep wordt ingesteld, zal de Raad van State de behandeling van de plannen ook samenvoegen.

1.6 Enkele ambtshalve aanpassingen gewenst.

De plannen zijn ook ambtshalve op onderdelen aangepast. Het gaat om correcties en verbeteringen. Ze zijn beschreven in de nota zienswijzen en wijzigingen. Bij de toelichting van het plan op de podiumbijeenkomst op 10 mei jl. is gevraagd om de oude eikenwal rond het Keltenbosje te handhaven. Met een ambtshalve aanpassing is die eikenwal langs de Keltenweg ingepast. Het verlies aan uitgeefbare meters is voor een deel gecompenseerd door het groenelement op de hoek kleiner te maken.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijzen gaan over belangrijke kwesties en keuzes in het plan.

De zienswijzen gaan over belangrijke kwesties en keuzes. Enkele omwonenden maken bezwaar tegen de vergroting van de geluidszone en tegen meer industrielawaai. Enkele bedrijven maken bezwaar tegen beperkingen vanwege de geluidsverkaveling en vanwege mogelijke onderlinge hinder. In deze plannen worden belangrijke keuzes gemaakt, die omwonenden en bedrijven direct raken. Die keuzes zijn gericht op structurele en evenwichtige oplossingen. Een kleinere geluidzone is mogelijk, maar betekent minder ruimte voor alle bedrijven. Meer geluidsruimte voor één specifiek bedrijf is mogelijk, maar gaat ten koste van de ruimte voor andere bedrijven en lege kavels. Bedrijven kunnen elkaar met onderlinge hinder in de weg zitten. Als we dat willen voorkomen en in de regels beperkingen tussen bedrijven onderling gaan opnemen, dan heeft dat grote gevolgen voor de mogelijkheden op het bedrijventerrein. Wij begrijpen het belang van het bedrijf dat om

bescherming vraagt, maar vinden dat zo'n bescherming te veel ten koste gaat van de essentie van een bedrijventerrein. Die essentie is de concentratie van bedrijven bij elkaar. De zienswijze tegen het exploitatieplan is ook begrijpelijk, maar wij vinden het niet meer dan terecht dat kosten verhaald worden van voorzieningen waar men direct profijt van heeft. Dat is overigens geen keuze van de gemeente om dat te doen, maar een wettelijke verplichting als minnelijk overleg geen resultaat heeft.

Randvoorwaarden

a. Financiën

De kosten van de herziening van het bestemmingsplan en aanpassing van de geluidszone komen voor rekening van de gemeente Oss. De kosten komen voor 60% voor rekening van de Algemene Dienst en voor 40% voor rekening van het Vastgoedbedrijf. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een betere grondexploitatie en minder beheerkosten.

b. Communicatie

De terinzagelegging van de ontwerpen en de start van de zienswijzenprocedures zijn bekendgemaakt in alle gemeentelijke media in Oss en in Bernheze en in de Staatscourant. Bij de start van de terinzagelegging is een inloopavond gehouden, waar het bestemmingsplan, de nieuwe geluidzone en alle andere aspecten op verzoek zijn toegelicht.

c. Uitvoering

De zienswijzen- en vaststellingsprocedure van de bestemmingsplannen, de hogere grenswaarden, het zonebeheerplan en het exploitatieplan zijn geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder. Bijzonder aspect is, dat de verruiming van de geluidszone alleen in samenwerking met de gemeente Bernheze mogelijk is en dat procedure en inhoud goed afgestemd moeten worden.

d. Overlegd met

Dit advies en de inhoud van de stukken is overlegd met:

- ambtelijk: afdelingen PPCOZ, PVTH, SLWE en GVVO;
- buurgemeente Bernheze: ambtelijke vertegenwoordigers.

De inhoud van het bestemmingsplan, de nieuwe geluidszone, het zonebeheerplan en het beeldkwaliteitsplan zijn meermaals besproken met Parkmanagement Vorstengrafdonk. Het ontwerpbestemmingsplan en de nieuwe geluidszone zijn onderwerp geweest van het wettelijk vooroverleg: zie nota vooroverleg. De nieuwe geluidszone is onderwerp geweest van een inspraakprocedure: zie nota inspraak.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
2. Het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

3. Het bestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
4. Het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - 2013'
5. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'
6. De ingediende zienswijzen (in verband met naw-gegevens, niet op internet openbaar beschikbaar)
7. Het verslag van de hoorcommissie bestemmingsplannen van 13 augustus 2013

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Nota van zienswijzen en wijzigingen

- 1. ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'**
- 2. ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'**
- 3. ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'**
- 4. ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'**
- 5. ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'**
- 6. ontwerpzonebeheerplan Industrierrein Vorstengrafdonk.**

I. INLEIDING

Deze nota heeft betrekking op een aantal ontwerpbestemmingsplannen en andere plannen of besluiten die allemaal over het bedrijventerrein Vorstengrafdonk gaan.

Die plannen hangen inhoudelijk met elkaar samen en kunnen niet los van elkaar worden beoordeeld en vastgesteld. Dat geldt ook voor de zienswijzen. Daarom gaat de zienswijzennota over alle zienswijzen die zijn ingediend.

De plannen genoemd onder 1, 2 en 3 worden door de gemeenteraad van Oss vastgesteld. Het plan genoemd onder 4 wordt door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Het besluit en het plan genoemd onder 5 en 6 worden door burgemeester en wethouders van Oss genomen en vastgesteld. Daarom geeft deze zienswijzennota het oordeel weer van deze bestuursorganen voor zover het ieders bevoegdheid betreft. Door alle zienswijzen samen en integraal te beantwoorden weten alle bestuursorganen van elkaars oordelen en besluiten.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend bij de gemeente Oss en er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Bernheze. Dat zou betekenen, dat de gemeente Bernheze geen zienswijzen hoeft te beoordelen en daar geen besluit over hoeft te nemen.

Vanwege de samenhang van de plannen en besluiten worden de zienswijzen die betrekking hebben op de omvang van de nieuwe geluidszone en de hogere grenswaarden toch ook aangemerkt als zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'. Dat bestemmingsplan regelt vooral de gevolgen (het legt de nieuwe geluidszone vast in Bernheze) en het zou vreemd zijn als dat plan eerder en onherroepelijk in werking treedt terwijl andere plannen en besluiten nog onderwerp kunnen zijn van beroep en beoordeling door de rechter. Verder geldt dat het college van burgemeester en wethouders in Oss de hogere grenswaarden pas na overleg met de gemeente Bernheze mag vaststellen. Dat overleg moet dan ook gaan over de inhoud van de zienswijzen tegen de hogere grenswaarden.

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

1. een weergave van de gevolgde procedure
2. een samenvatting van de zienswijzen op deze ontwerpen
3. het besluit van het bevoegde bestuursorgaan over de zienswijzen
4. een beschrijving van de gevolgen van de besluiten
5. een toelichting op de besluiten
6. een overzicht van de wijzigingen in deze plannen en besluiten ten opzichte van het ontwerp die het bestuursorgaan ambtshalve aanbrengt (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen).

Deze nota behoort bij de voorstellen en besluiten over de zes genoemde plannen en besluiten.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)

- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon de ontwerpen met bijbehorende stukken van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 in de gemeentehuizen van Oss en Bernheze bekijken. Ook stonden deze ontwerpen met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders van Oss en van Bernheze vooraf bekendgemaakt in het Nieuwsblad Regio Oss (katern Oss Actueel), De Bernhezer, de Staatscourant en op de websites van de gemeenten Oss en Bernheze.

Van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 kon iedereen schriftelijk en mondeling op de ontwerpen reageren. Reageren op de ontwerpen van het exploitatieplan, het zonebeheerplan en/of het besluit hogere waarde was alleen mogelijk voor belanghebbenden zoals vastligt in de wetten die bij deze plannen en/of dit besluit horen. De gemeente Oss heeft 13 zienswijzen ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft één indiener gedaan.

Op 28 mei 2013 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijzen 5, 6 en 13. Bij die zienswijzen wordt de reden van niet ontvankelijkheid toegelicht. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

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

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

*De gemeenteraad van Oss
De gemeenteraad van Bernheze
Burgemeester en wethouders van Oss*

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze 1, Cumela Nederland namens reclamanten, gedagtekend op 17 juli 2013 en ontvangen op 17 juli per fax, op 19 juli 2013 per post, aangevuld op 23 juli 2013 (dagtekening) en ontvangen op 24 juli 2013 per post.....4
2. Zienswijze 2, reclamanten, geen dagtekening en ontvangen op 25 juli 2013 per post6
3. Zienswijze 3, Stichting het Tweede Leven, Graafsebaan 1, 5384 RS Heesch, gedagtekend op 27 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post8
4. Zienswijze 4, Stichting het Tweede Leven, Graafsebaan 1, 5384 RS Heesch, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post en aangevuld bij brief van 12 augustus 2013 11
5. Zienswijze 5, reclamanten, gericht aan de gemeenteraad van Oss, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 7 augustus 2013 per post en aangevuld bij brief van 22 augustus 2013..... 12
6. Zienswijze 6, reclamanten, gericht aan burgemeester en wethouders van Oss, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 6 augustus 2013 per post en aangevuld bij brief van 22 augustus 2013..... 14
7. Zienswijze 7, Stibbe nv, namens AFB International, 3 Research Park Drive, St. Charles, Missouri 63304, Verenigde Staten van Amerika, gedagtekend op 29 juli 2013 en ontvangen per fax op 30 juli 2013 en per post op 31 juli 2013. 16
8. Zienswijze 8, Peutz bv, namens Movianto Nederland bv, Keltenweg 70 5342 LP Oss, gedagtekend op 31 juli 2013 en ontvangen op 1 augustus 2013 20
9. Zienswijze 9, Daelmans Banket bv, Postbus 17 5250 AA Vlijmen, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post. 23
10. Zienswijze 10, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens vof Van Duijnhoven - Peters, Heikampstraat 15, 5342 ND Oss, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per fax en op 31 juli per post. 28
11. Zienswijze 11, Pot Jonker Advocaten nv, namens reclamant, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli per fax en op 31 juli per post..... 30
12. Zienswijze 12, Pot Jonker Advocaten nv, namens reclamant, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli per fax en op 31 juli per post 32
13. Zienswijze 13, Gasunie gedagtekend 12 september 2013 en ontvangen op 16 september 2013 per post.....42

Zienswijze 1, Cumela Nederland namens reclamanten, gedagtekend op 17 juli 2013 en ontvangen op 17 juli per fax, op 19 juli 2013 per post, aangevuld op 23 juli 2013 (dagtekening) en ontvangen op 24 juli 2013 per post.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan, dat zienswijze op alle ontwerpbestemmingsplannen en besluiten betrekking heeft, die samen over Vorstengrafdonk ter inzage hebben gelegen. De zienswijze betreft de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan en van de nieuwe geluidszonering voor het bedrijventerrein op de woning en het loonwerkbedrijf op het adres Zevenbergseweg 5-7 in Nistelrode. De directe dan wel indirecte gevolgen zijn een toename van het aantal verkeersbewegingen, een toename van verkeerslawaaï en dus een hogere geluidsbelasting op de gevel en een toename van hinder. De wijzigingen van de plannen zijn met name ingegeven om grote lawaaimakers en bedrijven in een zwaardere milieucategorie te kunnen toestaan. Bedrijven in milieucategorie 5 zijn na afwijking van de planregels toelaatbaar. De vestiging van middelzware tot zware bedrijven zal gevolgen hebben voor het aantal transportbewegingen van zwaar transportmateriaal wat vervolgens weer leidt tot de productie van meer geluid. Het verkeer van en naar Vorstengrafdonk moet gebruik maken van de rotonde in de Graafsebaan, die in de directe nabijheid ligt van de woning. Het verkeer moet daar remmen en optrekken wat extra geluid veroorzaakt. Betwijfeld wordt of dit verkeerslawaaï voldoende is betrokken en afgewogen bij de nieuwe geluidszone. Die twijfel geldt ook de windrichting, die gemiddeld genomen van het bedrijventerrein richting woning waait. Gewezen wordt op het hinderbelevingsonderzoek van voorjaar 2012, dat aangeeft dat er dagelijks ernstige hinder is als gevolg van het geluid dat het wegverkeer veroorzaakt. Deze hinder zal gezien de nabijheid van de rotonde alleen maar toenemen. De belangen van de reclamanten zijn onvoldoende meegewogen in deze plannen en gevraagd wordt om de plannen zo te wijzigen qua verkeer, geluid of anderszins, dat er voor hen geen gevolgen zullen zijn.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op de ontwerpbestemmingsplannen:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

De gemeenteraad van Bernheze vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan

- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze ongegrond en niet ontvankelijk voor zover deze gericht is op het

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezondeerde industrieterrein Vorstengrafdonk'
- ontwerpzonebeheerplan Industrieterrein Vorstengrafdonk

Wijzigingen in de plannen en het besluit

De bestemmingsplannen

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'

en het

- besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezondeerde industrieterrein Vorstengrafdonk', en het
- zonebeheerplan Industrieterrein Vorstengrafdonk.

worden naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld

Toelichting

De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan zijn voor reclamanten met uitzondering van het aspect geluidszonering niet anders dan van het geldende bestemmingsplan. De geluidszone wordt groter, maar dat heeft geen gevolgen voor dit bedrijf en voor de woning. De afstand van deze woning tot de nieuwe zonegrens is ca. 230 m1. Op de grens van de zone is de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai maximaal 50 dB(A). De

geluidsbelasting is op een afstand van ca. 230 m1 van de nieuwe zonegrens vele malen lager dan 50 dB(A). Buiten deze zonegrens, en dus zeker op deze afstand, is er geen wettelijke verplichting tot akoestisch onderzoek en tot een verantwoording in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Toch willen we ook een inhoudelijk antwoord geven. In het 'Akoestische onderzoek geluidsbelasting Vorstengrafdonk' is de geluidsbelasting vanwege andere geluidsbronnen (wegen en motorsportcircuit) in beeld gebracht. Op een afstand van 230m1 van de zone is het industrielawaai voor reclamanten in feite niet meer bewust waarneembaar. De geluidsbelasting zal cijfermatig wellicht een fractie hoger zijn, maar in de waarneming zal die verwaarloosbaar zijn. Reclamanten stellen, dat het verkeerslawaaï nog hoger is dan nu berekend. Als ze daarin gelijk zouden hebben, betekent dat niet anders dan dat het industrielawaai nog meer op de achtergrond blijft. Aangezien dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op de bestaande wegen rondom het bedrijventerrein geldt er geen onderzoeksverplichting specifiek voor de bestaande rotonde. De uitgevoerde akoestische onderzoeken geven voldoende informatie voor beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening.

Het aspect windrichting is in de wettelijk voorgeschreven rekenmethodes verdisconteerd. Voor de volledigheid merken wij op dat het gezien de grote afstand de vraag is of reclamanten wel belanghebbende zijn voor het aspect industrielawaai. De ontvankelijkheid voor dit aspect kan in een eventuele beroepsprocedure een rol gaan spelen.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft ook geen andere gevolgen voor dit bedrijf en voor reclamanten in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Er worden geen zwaardere bedrijven mogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan is zelfs beperkender, omdat het bedrijven in milieucategorie 5.2 niet meer mogelijk maakt en bedrijven die vallen in milieucategorie 5.1 bindt aan een afwijkingsprocedure. Het aantal en de aard van de andere bedrijven is - met uitzondering van het geluidsaspect - niet anders dan in het geldende bestemmingsplan.

De milieuzonering is in de toelichting van het bestemmingsplan nog een keer getoetst voor de dichtstbijzijnde woningen aan de zuidzijde van de Graafsebaan. Dat is niet gebeurd voor de woning van reclamanten. De woning ligt op ca. 400 m1 afstand van de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming, waar maximaal milieucategorie 4.2. is toegestaan. Daarvoor geldt een aan te houden afstand van tenminste 300 m1. Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot meer of andere verkeersbewegingen dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is en het voorziet niet in de aanleg of reconstructie van bestaande wegen. De verantwoordingsplicht heeft voor wat betreft geluid betrekking op industrielawaai en de cumulatie daarvan met andere geluidsbronnen. De verantwoordingsplicht heeft geen betrekking op geluidsaspecten van bestaande wegen. Reclamant wijst op de uitkomsten van het hinderbelevingsonderzoek, dat in het kader van het motorsportcircuit is gedaan. Dat onderzoek bevestigt net als het eerder genoemde akoestisch onderzoek naar de cumulatie van geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan het hoge niveau van wegverkeerslawaaï. Die resultaten worden door ons niet betwist, maar wij kunnen voor dit hoge wegverkeerslawaaï geen oplossing bieden in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor dit bestaande bedrijventerrein.

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein en het functioneren van het knooppunt Paalgraven is in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan nog eens in beeld gebracht. Niet omdat het bedrijventerrein anders wordt, maar omdat de verkeersintensiteiten op de N329, de A50 en de A59 naar verwachting groter zullen worden en gevolgen zullen hebben voor het knooppunt Paalgraven en dus voor de bereikbaarheid van Vorstengrafdonk. Verwacht wordt, dat er in de toekomst maatregelen en aanpassingen nodig zijn. Die zullen te zijner tijd verder in beeld gebracht en afgewogen moeten worden. De gevolgen daarvan voor de omgeving zullen dan in de afweging betrokken worden. Voor zover reclamant de zienswijze indient over het ontwerpbesluit hogere waarde en het ontwerpzonebeheerplan, is reclamant geen belanghebbende en daarom niet ontvankelijk.

Zienswijze 2, reclamanten, geen dagtekening en ontvangen op 25 juli 2013 per post

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben bezwaar tegen het vergroten van de geluidszone rondom het bedrijventerrein en het verhogen van de grenswaarden voor geluid. Ze hebben niet in het kader van de inspraak gereageerd in afwachting van de definitieve ontwerpen.

De nu al aanwezige bedrijven zorgen voor geluidsoverlast en een verminderde leefkwaliteit door met name piekgeluiden en een zwaar laagfrequent bromgeluid. De plannen verslechteren het woon- en leefklimaat nog meer. De verhoging van de geluidsbelasting met 1 dB(A) wordt dan wel als gering gezien, in de praktijk betekent dit een vergroting van de geluidsintensiteit met factor $\sqrt{10}$ (3,2).

Reclamanten hebben recent fors geïnvesteerd in hun woning en tuin. Woongenot en waarde van de woning zullen dalen door de toename van geluidsoverlast en het andere type bedrijven (voorheen kantoorpanden). De onderbouwing van de nieuwe geluidszone en het akoestische onderzoek gaan uit van gemiddelde geluidswaarden. In werkelijkheid wordt overlast ondervonden van piekgeluiden. Berekende geluidswaarden zijn wat anders dan geluidhinder zoals die werkelijk beleefd wordt. De gemeente erkent zelf, dat handhaving op alle klachten niet mogelijk is. In de toekomst zal het aantal bedrijven groeien en zullen er ook meer bedrijven in de weekends actief zijn. De weekenden zijn nu minder belastend, maar dat kan snel veranderen en dit kan leiden tot extra overlast. Door het toestaan van andere bedrijvigheid nabij de woning Tolstraat 5 en meer geluidsoverlast, daalt de waarde van de woning van reclamanten. Reclamanten willen zich coöperatief opstellen en staan open voor een gezamenlijke oplossing.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op de ontwerpbestemmingsplannen:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'

Wijzigingen in de plannen en het besluit

De bestemmingsplannen

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

en het

- besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'

worden naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Wij kunnen ons het bezwaar en de zorg die uit de zienswijze spreken, goed voorstellen.

De woning ligt tegen het bedrijventerrein aan en wordt nu geconfronteerd met meer industrielawaai. Voor het tekort aan geluidsruimte op Vorstengrafdonk zien wij geen andere oplossing dan het vergroten van de geluidszone. Het alternatief om de geluidszone op te heffen kan voor reclamanten zelfs een grotere geluidsbelasting betekenen, omdat dan geen vorm van bewaking van de totale geluidsbelasting mogelijk is. Het verder verlagen van de milieucategorieën (van milieucategorie 3 naar 2) betekent, dat hier geen bedrijven meer mogelijk zijn, die bij het profiel van dit bedrijventerrein horen.

Bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 zijn te klein en te licht voor Vorstengrafdonk.

In het nieuwe bestemmingsplan en de nieuwe geluidszone wordt een reële geluidsruimte geboden voor bedrijven in de milieucategorie 3 die het geldende bestemmingsplan hier ook al toelaat. Het is niet zo dat kantoorpanden nu worden vervangen door bedrijven. Het nieuwe bestemmingsplan houdt de mogelijkheid open om op de kavel tegenover hun woning via wijziging een kantoor mogelijk te maken. Het geldende bestemmingsplan maakte dat niet mogelijk.

Het vergroten van de geluidszone heeft meer overlast van industrielawaai tot gevolg en

deze woning wordt daar het meest mee geconfronteerd. Hier is het verkeerslawaaï niet meer allesoverheersend en is de verhoging van de geluidsbelasting het grootst (van 50 naar 55 dB(A)). De verhoging van 50 naar 55 dB(A) betekent inderdaad een verhoging van globaal factor 3,2.

Het is echter niet zo, dat er sprake is van een milieuhygiënisch onaanvaardbare situatie. In het 'Akoestisch onderzoek geluidsbelasting Vorstengrafdonk' zijn op andere plekken hogere geluidsbelastingen naar voren gekomen. Uit dit onderzoek blijkt, dat de totale geluidsbelasting bij de woning van reclamanten toeneemt met 1 dB(A). De akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd conform de wettelijke rekenmethoden. Daar hebben wij ons aan te houden. In de motivering van de toename van de cumulatieve geluidsbelasting staat, dat wij deze toename gering vinden. Een toename van 1 dB(A) komt overeen met een toename van het geluid met een factor 1,25. Een dergelijke toename wordt door het menselijke oor niet waargenomen.

Reclamanten stellen vooral overlast te ondervinden van piekgeluiden die niet door de geluidszone en de bijbehorende grenswaarden worden geregeld. Piekgeluiden van bedrijfsmatige activiteiten worden inderdaad niet met de geluidszone geregeld. Dit wordt namelijk geregeld in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu of in de melding milieubeheer (op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer). De meeste bedrijven vallen tegenwoordig onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, maar voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van piekgeluiden maakt dit geen verschil. Zowel in de Handreiking industrielawaai en vergunning (waarin het beleidskader van geluid is opgenomen) als in het Activiteitenbesluit milieubeheer staat beschreven dat piekgeluiden tot 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode als algemeen aanvaardbaar kunnen worden geacht. Piekgeluiden die worden veroorzaakt door laad- en losactiviteiten worden in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) uitgezonderd van beoordeling. De regeling van piekgeluiden ten opzichte van de woning van reclamanten verandert ook niet door de wijziging van de geluidszone of de verhoging van de grenswaarden.

Reclamanten vrezen toename van geluid als gevolg van toename van het aantal bedrijven en toename van bedrijven die in het weekend actief zijn. Enige toename van de belasting door industrielawaai zal er zeker zijn. Dat komt omdat de nieuwe geluidszone in deze omgeving nog niet gevuld is. Het is niet te voorspellen of de geluidsbelasting ook in diezelfde mate in de nachtperiode en weekenden zal plaatsvinden. In de regels voor het geluid wordt wel onderscheid gemaakt in de dag-, avond- en nachtperiode, maar niet in doordeweekse dagen en weekenden. De nog uit te geven bedrijfskavel die het dichtst bij hun woning ligt, kan voor een deel een afschermdende werking hebben. Voor deze kavel is weinig geluidsruijnte beschikbaar en hier kan zich in ieder geval geen bedrijf vestigen, dat 's nachts in bedrijf is of in die periode in enige mate geluid produceert.

Als reclamanten waardedaling van hun woning verwachten dan kunnen zij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade doen zodra het plan waar het verzoek betrekking op heeft onherroepelijk is geworden. Er is geen onderzoek naar planschade vooraf gedaan. Eventuele planschade zal niet groot zijn, omdat het om een bestaand bedrijventerrein gaat en omdat de veranderde akoestische effecten beperkt zijn.

Reclamanten geven aan te willen streven naar een gezamenlijke oplossing. Wij kunnen die niet bieden in de vorm van een lagere geluidsbelasting. We kunnen die wel bieden door aan te bieden akoestische voorzieningen aan de woning te treffen waardoor het binnenklimaat verbetert. Wij hebben dat aanbod gedaan en zijn daarover met reclamanten in gesprek. In andere gevallen hebben we dat aanbod niet gedaan, maar hier vonden we zo'n aanbod terecht omdat er sprake is van toename van cumulatie en omdat de woning direct tegen het bedrijventerrein ligt en daarop uitkijkt.

Zienswijze 3, Stichting het Tweede Leven, Graafsebaan 1, 5384 RS Heesch, gedagtekend op 27 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' en 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met 133% omdat dat in strijd is met de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Door het hogere bebouwingspercentage wordt het een bedrijventerrein als elk ander en draagt het bij aan de verrommeling van het uitzicht en van Nederland als geheel. Ook verdwijnt het Vorstengraf door het hogere bebouwingspercentage en verliest het de huidige uitstraling. Tot slot leidt dit tot een negatievere uitstraling van het industrieterrein wat economische schade oplevert voor de exploitatie van het caravanpark van de stichting.

De stichting heeft bezwaren tegen vergroting van de zone, de extra geluidsbelasting en de vaststelling van hogere grenswaarden. Dit leidt tot een verslechtering voor omwonenden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is duidelijk dat er geen hogere geluidsbelasting kan worden toegestaan, mede in verband met de overige bedrijven op het industrieterrein. Omdat de gronden van het industrieterrein pas voor 35% zijn uitgegeven is het wijzigen van de bestemming van de zuidzone van het plangebied niet nodig. Verschillende soorten geluid kunnen niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld en de gemeente moet op basis van de Wet geluidhinder voorstellen doen om te komen tot een geluidreductieplan. Mogelijk levert het wegverkeer de hoogste geluidsbelasting op maar dat vrijwaart de gemeente er niet van om het geluid bij de bron aan te passen en maatregelen te treffen voor diegenen die hinder ondervinden van de geluidsoverlast. Er kan niet volstaan worden met de opvatting dat het caravanpark van de stichting geen bescherming toekomt tegen geluidhinder. Er moet namelijk niet alleen aan de Wet geluidhinder voldaan worden, maar er moet ook sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De ontsluiting van het bedrijventerrein voldoet niet aan de gewenste capaciteit. Ook na aanpassing van de afslag zal het probleem niet verholpen zijn omdat het meeste vrachtverkeer richting Oss gaat. Er is geen sprake van algemene verkeersoverlast maar van overlast door de bedrijvigheid op Vorstengrafdonk. Doordat geprobeerd wordt om meer logistieke bedrijven aan te trekken, ontstaat er meer verkeersdruk, meer geluidsoverlast en meer fijn stof (PM10).

Er ontstaat meer lichtvervuiling zowel voor de bewoners aan de Graafsebaan 1 en 3, als voor de gasten van het caravanpark als voor de dieren die leven op dat deel van het terrein van de stichting dat als natuurgebied is ingericht.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op de ontwerpbestemmingsplannen:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'.

De gemeenteraad van Bernheze vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan:

- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'.

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'
- ontwerpzonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'.

Wijzigingen in de bestemmingsplannen en de besluiten

De bestemmingsplannen

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'.

en het

- besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'

- zonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk' worden naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Ons antwoord gaat over de zienswijze van 27 juli 2013 gericht aan de gemeenteraad van Oss en op de zienswijze van 28 juli 2013 gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss. De inhoud van de zienswijzen is nagenoeg identiek.

De 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving' is een beleidsvisie van het Rijk. De visie heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de snelweg te verbeteren en herkenbare landschapskwaliteiten veilig te stellen. De visie bindt andere overheden niet.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Vorstengrafdonk heeft dezelfde plangrenzen als het geldende. Voor een goede inpassing en ruimtelijke kwaliteit is bij het geldende bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook voor het nieuwe plan zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan is aan de zijde van de autosnelweg het plan aangepast. Het oude plan ging uit van bedrijfskavels die vooral gericht waren op de autosnelweg. Omdat logistieke bedrijven vooral behoefte hebben aan bedrijfsloodsen en minder aan een zichtlocatie, is er in het nieuwe plan voor gekozen de bedrijfspercelen om te draaien en te richten op het bedrijventerrein. Omdat de bedrijfskavels niet meer op de Zwaardweg worden ontsloten ontstaat de mogelijkheid de groenstructuur te versterken. Tussen de Zwaardweg en de bedrijfspercelen ligt een 25 meter brede groenzone die in verbinding staat met het omliggende landschap. Vanaf de autosnelweg is het beeld niet gericht op een bedrijventerrein maar op beplanting. In de groenzone zijn inmiddels forse bomen aangeplant.

Aan de zijde van de autosnelweg liggen nog twee zichtlocaties. Deze locaties zijn in het bestemmingsplan beschreven. Vanwege de representatieve ligging van de bebouwing zal in het beeldkwaliteitsplan een hoge kwaliteit worden gevraagd.

Doordat de Zwaardweg geen functie meer heeft voor het bedrijfsverkeer is het voor de fietser een aantrekkelijke groene route. De route heeft daardoor een recreatieve betekenis gekregen.

De groenzone wordt schuin aangelegd. Door het hoogteverschil ten opzichte van de bedrijfspercelen en de aanwezige beplanting is het onderste deel van de bebouwing niet te zien vanaf de autosnelweg. Naast het versterken van het groene karakter van de zone wordt een eventueel rommelig beeld van het bedrijfsperceel aan het zicht onttrokken.

In het nieuwe plan zijn drie recreatieve knooppunten opgenomen. Eén daarvan is het Vorstengrafmonument. Het archeologisch monument ligt in de groene zone. Bij het monument is de groene zone een stuk ruimer. Via langzaam verkeersroutes staan deze knooppunten met elkaar in verbinding. Het Vorstengrafmonument heeft daardoor ook een sterkere recreatieve betekenis gekregen. Bedrijfsbebouwing staat op ruime afstand achter het monument. Het aansluitende maaiveld van het bedrijfsperceel ligt lager.

Het klopt inderdaad dat het bebouwingspercentage voor de bedrijfskavels in de zuidrand is verhoogd. Voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein wordt ingezet op mogelijkheden voor logistieke bedrijven. Dergelijke bedrijven hebben behoefte aan een groter bebouwd oppervlak. Het verhogen van het bebouwingspercentage sluit aan bij het rijksbeleid voor intensief ruimtegebruik.

In onze ogen passen de wijzigingen in het bestemmingsplan en de inrichting van het openbaar gebied goed bij de ruimtelijke kwaliteit van de snelwegomgeving en de doelen van het Rijk. Een toename van het bebouwd oppervlak zal vanaf de autosnelweg nauwelijks herkenbaar zijn door de groene inpassing. Voor bebouwing die gericht is op de autosnelweg wordt een hoogwaardige beeldkwaliteit gevraagd.

De noodzaak van vergroting van de geluidszone is in onze ogen voldoende aangegeven. Ook de gevolgen daarvan voor de woningen zijn voldoende onderzocht en verantwoord. Wij kunnen ons voorstellen, dat de voorkeur van reclamant uitgaat naar handhaving van de huidige geluidszone, maar dat lost het probleem van het tekort aan geluidsruimte op Vorstengrafdonk niet op. De geluidszone wordt ook aangepast met het oog op de

toekomst. Het zou erg onverstandig zijn om daar mee te wachten totdat er een effectief tekort aan geluidsruimte is en de vestiging van bedrijven daardoor geblokkeerd wordt. Een geluidsreductieplan is bedoeld voor situaties, waarbij het bestaande industrielawaai te hoog is en er sprake is van overschrijding van de geluidszone. Dat is hier niet het geval. De berekening van de cumulatie is gedaan volgens de wettelijke rekenmethode. Het verkeerslawaaï is inderdaad hoog, maar wij concluderen, dat het niveau van het industrielawaai op zich verantwoord is en op de achtergrond blijft. Ook de gevolgen voor het caravanpark zijn onderzocht.

Omdat dat park grotendeels buiten de nieuwe zone ligt en ook verder van het industrieterrein af ligt dan de woningen Graafsebaan 1 en 3, liggen de conclusies in het verlengde van die voor de woningen. Het niveau van het wegverkeerslawaaï is hier sterk overheersend en het hogere niveau van het industrielawaai blijft op de achtergrond of is niet relevant voor zover de situatie buiten de nieuwe geluidszone valt.

De toelichting bij het bestemmingsplan bevat recent verkeersonderzoek. Op dit moment is de bereikbaarheid van Vorstengrafdonk toereikend, maar dat kan in de toekomst veranderen. In het onderzoek wordt nagegaan of een andere ontsluiting van Vorstengrafdonk mogelijk is. Die is mogelijk, maar de noodzaak daarvan is sterk afhankelijk van het functioneren en de verbetering van het hele knooppunt Paalgraven. De samenhang met Paalgraven is zo groot, dat er een integrale oplossing moet komen en daar kunnen we met dit bestemmingsplan niet op vooruit lopen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt niet meer bedrijven mogelijk dan de geldende planologische regeling. Het kan wel zijn, dat het aandeel logistieke bedrijven iets groter wordt. Maar dat is sterk afhankelijk van de behoefte en de economische ontwikkeling. De gevolgen voor luchtkwaliteit zijn in de toelichting verantwoord (zie paragraaf 5.1.5. van de toelichting). Het nieuwe bestemmingsplan is een grotendeels conserverend plan.

Wij zien niet in waarom het nieuwe bestemmingsplan voor meer lichthinder zou kunnen zorgen. Door de gewijzigde verkaveling zal de verlichting van het bedrijventerrein eerder iets minder zichtbaar zijn. De A59 ligt hier relatief hoog en de groenstructuren tussen de woningen en het caravanpark en het bedrijventerrein schermen het licht van het bedrijventerrein grotendeels af.

Voor zover de zienswijze gericht is op het zonebeheerplan kunnen we daar geen antwoord op geven. De zienswijze gaat niet op het zonebeheerplan in. Dat zonebeheerplan regelt niet de nieuwe zone, maar hoe de beschikbare hoeveelheid geluid verdeeld en beheerd gaat worden. Wij hebben de stichting in een brief gevraagd om verduidelijking van de zienswijze gericht aan burgemeester en wethouders over de hogere grenswaarde en het zonebeheerplan. In die zienswijze worden vooral aspecten aan de orde gesteld, die over het bestemmingsplan en geluidszone gaan. Wij begrijpen het antwoord van de stichting van 12 augustus 2013 zo, dat het de intentie is om de bezwaren integraal naar voren te brengen en te voorkomen, dat bezwaren onbehandeld zouden blijven. In het antwoord hierboven zijn wij op alle aspecten ingegaan.

Onze conclusie is dat de zienswijze op een aantal relevante aspecten in gaat, maar het nieuwe bestemmingsplan is voor reclamant, met uitzondering van de nieuwe geluidszone, eigenlijk niet anders dan het geldende. De gevolgen van de nieuwe geluidszone blijven op de achtergrond van de hoge geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeerslawaaï.

Zienswijze 4, Stichting het Tweede Leven, Graafsebaan 1, 5384 RS Heesch, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post en aangevuld bij brief van 12 augustus 2013

NB. Op 1 augustus 2013 hebben burgemeester en wethouders per brief gevraagd om aan te geven op welke plannen en/of welk besluit de zienswijze betrekking heeft. Het antwoord, gedagtekend op 12 augustus 2013, is op 15 augustus 2013 ontvangen per post

De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk' en het ontwerpzonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'. Inhoudelijk is de zienswijze identiek aan de inhoud van zienswijze 3 van reclamant.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'

en niet-ontvankelijk voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpzonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

Wijzigingen in het besluit en het zonebeheerplan

- Het besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk' en
- het zonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

worden naar aanleiding van de zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Naar de inhoud van de zienswijze, het besluit en de toelichting daarop naar aanleiding van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 3.

De stichting geeft in een door burgemeester en wethouders van Oss verzochte verduidelijking van de zienswijze aan dat het ondoenlijk is om aan te geven welk gronden van de zienswijze wel of juist niet gericht zijn tegen welk besluit en/of plan. Dat komt door de omvang, verwevenheid en complexiteit van de plannen. Dit mag niet leiden tot het niet inhoudelijk behandelen van de zienswijze en indien dat wel het geval is, is het aan het bevoegd gezag om dat aan te geven. Veel gronden van de zienswijze raken ook meer dan één plan en/of het besluit.

Zienswijze 5, reclamanten, gericht aan de gemeenteraad van Oss, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 7 augustus 2013 per post en aangevuld bij brief van 22 augustus 2013.

NB. Op 7 augustus 2013 hebben burgemeester en wethouders gevraagd om nadere informatie te geven over:

- hoe en wanneer de brief is verzonden,
- of er redenen zijn, dat er geen verwijt gemaakt kan worden, dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend;

Bij brief van 22 augustus 2013 gaven reclamanten nadere informatie.

De zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss 2013' en 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met 133% omdat die verhoging in strijd is met de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Door het hogere bebouwingspercentage wordt het een bedrijventerrein als elk ander en draagt het bij aan de verrommeling van het uitzicht en van Nederland als geheel. Ook verdwijnt het Vorstengraf door het hogere bebouwingspercentage en verliest het de huidige uitstraling. Tot slot leidt dit tot een negatievere uitstraling van het industrieterrein wat economische schade oplevert voor de exploitatie van het caravanpark van de stichting.

De stichting heeft bezwaren tegen de in het ontwerpbesluit hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk genoemde extra geluidsbelasting door de gehanteerde zonering. Dit leidt tot een verslechtering voor omwonenden. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is duidelijk dat er geen hogere geluidsbelasting kan worden toegestaan, mede in verband met de overige bedrijven op het industrieterrein.

Omdat de gronden van het industrieterrein pas voor 35% zijn uitgegeven is het wijzigen van de bestemming van de zuidzone van het plangebied niet nodig.

Verschillende soorten geluid kunnen niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld en de gemeente moet op basis van de Wet geluidhinder voorstellen doen om te komen tot een geluidreductieplan. Mogelijk levert het wegverkeer de hoogste geluidsbelasting op maar dat vrijwaart de gemeente er niet van om het geluid bij de bron aan te passen en maatregelen te treffen voor diegenen die hinder ondervinden van de geluidsoverlast.

De ontsluiting van het bedrijventerrein voldoet niet aan de gewenste capaciteit. Ook na aanpassing van de afslag zal het probleem niet verholpen zijn omdat het meeste vrachtverkeer richting Oss gaat. Er is geen sprake van algemene verkeersoverlast maar van overlast door de bedrijvigheid op Vorstengrafdonk. Doordat geprobeerd wordt om meer logistieke bedrijven aan te trekken ontstaat er meer verkeersdruk, meer geluidsoverlast en meer fijn stof (PM10).

Er ontstaat meer lichtvervuiling zowel voor de bewoners aan de Graafsebaan 1 en 3, als voor de gasten van het caravanpark als voor de dieren die leven op dat deel van het terrein van de stichting dat als natuurgebied is ingericht.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze niet ontvankelijk voor zover gericht op de ontwerpbestemmingsplannen:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

De gemeenteraad van Bernheze vindt de zienswijze niet ontvankelijk voor zover gericht op het bestemmingsplan:

- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze niet ontvankelijk voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk' en
- het zonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

Wijzigingen in de plannen en het besluit

De bestemmingsplannen

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
- 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'

en het

- besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk',
- zonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

worden naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Omdat de zienswijze op 7 augustus 2013, dus buiten de termijn is ontvangen, moet beoordeeld worden of de zienswijze ontvankelijk is. De zienswijze is per post verzonden en de envelop is door de postdienst gestempeld op 6 augustus 2013. Daaruit leiden wij af, dat de brief na afloop van de termijn ter post is bezorgd. Bij te late indiening kan er sprake zijn van een situatie, dat indiener geen verwijt kan worden gemaakt. Dan is er sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Burgemeester en wethouders hebben reclamanten per brief gevraagd om de volgende informatie te geven:

- hoe en wanneer de brief is verzonden,
- of er redenen zijn, dat er geen verwijt gemaakt kan worden, dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend.

Bij brief van 22 augustus 2013 geven reclamanten informatie. Ze geven aan, dat de brief van 28 juli 2013 door een communicatiefout pas na 1 augustus is verzonden. Verder herhalen zij in kortere bewoordingen de ingediende zienswijze.

De conclusie kan niet anders zijn, dan dat de zienswijze te laat is ingediend. Dat blijkt uit de poststempel en dat wordt door reclamanten ook bevestigd. Zij geven geen reden aan waarom dat niet verwijtbaar is. Een eigen communicatiefout is niet zo'n reden.

Burgemeester en wethouders van Oss hebben reclamanten persoonlijk bij brief van 11 juni 2013 geïnformeerd over de mogelijkheid en de termijn voor het indienen van een zienswijze. De zienswijze is niet ontvankelijk.

De inhoud van deze zienswijze staat ook helemaal in die van de Stichting Het Tweede Leven die gericht is aan de gemeenteraad van Oss. We vinden het netjes om afgezien van de juridische aspecten, toch inhoudelijk antwoord te geven. Voor dat antwoord verwijzen wij naar ons antwoord aan de stichting (zie het antwoord op zienswijze 3). Juridisch blijft deze zienswijze toch niet ontvankelijk.

Zienswijze 6, reclamanten, gericht aan burgemeester en wethouders van Oss, gedagtekend op 28 juli 2013 en ontvangen op 6 augustus 2013 per post en aangevuld bij brief van 22 augustus 2013

NB. Op 7 augustus 2013 hebben burgemeester en wethouders gevraagd om nadere informatie te geven over:

- hoe en wanneer de brief is verzonden,
 - of er redenen zijn, dat er geen verwijt gemaakt kan worden, dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend;
 - de inhoud van de zienswijze: op welke plannen is de zienswijze gericht.
- Bij brief van 22 augustus 2013 gaven reclamanten nadere informatie.**

De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk' en op het ontwerpzonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met 133% omdat die verhoging in strijd is met de 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving'. Door het hogere bebouwingspercentage wordt het een bedrijventerrein als elk ander en draagt het bij aan de verrommeling van het uitzicht en van Nederland als geheel. Ook verdwijnt het Vorstengraf door het hogere bebouwingspercentage en verliest het de huidige uitstraling. Tot slot leidt dit tot een negatievere uitstraling van het industrieterrein wat economische schade oplevert voor de exploitatie van het caravanpark van de stichting.

De stichting heeft bezwaren tegen de in het ontwerpbesluit hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk genoemde extra geluidsbelasting door de gehanteerde zonering. Dit leidt tot een verslechtering voor omwonenden. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is duidelijk dat er geen hogere geluidsbelasting kan worden toegestaan, mede in verband met de overige bedrijven op het industrieterrein.

Omdat de gronden van het industrieterrein pas voor 35% zijn uitgegeven is het wijzigen van de bestemming van de zuidzone van het plangebied niet nodig.

Verskillende soorten geluid kunnen niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld en de gemeente moet op basis van de Wet geluidhinder voorstellen doen om te komen tot een geluidreductieplan. Mogelijk levert het wegverkeer de hoogste geluidsbelasting op maar dat vrijwaart de gemeente er niet van om het geluid bij de bron aan te passen en maatregelen te treffen voor diegenen die hinder ondervinden van de geluidsoverlast.

De ontsluiting van het bedrijventerrein voldoet niet aan de gewenste capaciteit. Ook na aanpassing van de afslag zal het probleem niet verholpen zijn omdat het meeste vrachtverkeer richting Oss gaat. Er is geen sprake van algemene verkeersoverlast maar van overlast door de bedrijvigheid op Vorstengrafdonk. Doordat geprobeerd wordt om meer logistieke bedrijven aan te trekken ontstaat er meer verkeersdruk, meer geluidsoverlast en meer fijn stof (PM10).

Er ontstaat meer lichtvervuiling zowel voor de bewoners aan de Graafsebaan 1 en 3, als voor de gasten van het caravanpark als voor de dieren die leven op dat deel van het terrein van de stichting dat als natuurgebied is ingericht.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Oss vindt de zienswijze niet ontvankelijk voor zover deze gericht is op het:

- ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'
- ontwerpzonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

Wijzigingen in het besluit en het zonebeheerplan

Het

- besluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk' en het
- zonebeheerplan 'Industrieterrein Vorstengrafdonk'

worden naar aanleiding van de zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Omdat de zienswijze op 6 augustus 2013, dus buiten de termijn is ontvangen, moet beoordeeld worden of de zienswijze ontvankelijk is. Brieven worden door ons op de dag van ontvangst gescand en van de datum van ontvangst voorzien. De andere zienswijze van reclamant (gericht aan de gemeenteraad) zat in een envelop met daarop een poststempel van 6 augustus 2013. Wij vermoeden daarom, dat deze brief ook rond die datum ter bezorging is aangeboden en dat er sprake is van te late indiening. Bij te late indiening kan er sprake zijn van een situatie, waarbij de indiener geen verwijt kan worden gemaakt. Dan is er sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. Burgemeester en wethouders hebben reclamanten per brief gevraagd om de volgende informatie te geven:

- hoe en wanneer de brief is verzonden,
- of er redenen zijn, dat er geen verwijt gemaakt kan worden, dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend.

Bij brief van 22 augustus 2013 geven reclamanten informatie. Ze geven aan, dat de brief met dagtekening 28 juli 2013 door een communicatiefout pas na 1 augustus 2013 is verzonden. Verder herhalen zij in kortere bewoordingen de ingediende zienswijze.

De conclusie kan niet anders zijn, dan dat de zienswijze te laat is ingediend. Dat blijkt uit de datum van ontvangst en dat wordt door reclamanten ook bevestigd. Zij geven geen reden aan waarom dat niet verwijtbaar is. Een eigen communicatiefout is niet zo'n reden. Burgemeester en wethouders van Oss hebben reclamanten persoonlijk bij brief van 11 juni 2013 geïnformeerd over de mogelijkheid en de termijn voor het indienen van een zienswijze. De zienswijze is niet ontvankelijk.

De inhoud van deze zienswijze staat ook helemaal in die van de Stichting Het Tweede Leven die gericht is aan het college van burgemeester en wethouders. We vinden het netjes om afgezien van de juridische aspecten, toch inhoudelijk antwoord te geven. Voor dat antwoord verwijzen wij naar ons antwoord aan de stichting (zie het antwoord op zienswijze 3). Juridisch blijft deze zienswijze toch niet ontvankelijk.

Zienswijze 7, Stibbe nv, namens AFB International, 3 Research Park Drive, St. Charles, Missouri 63304, Verenigde Staten van Amerika, gedagtekend op 29 juli 2013 en ontvangen per fax op 30 juli 2013 en per post op 31 juli 2013.

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is gericht op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'. De samenvatting van de zienswijze staat bij het onderdeel **Toelichting** hieronder. Per aspect wordt daar de zienswijze samengevat en per aspect geven wij een beoordeling van de zienswijze.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze gericht op het ontwerpbestemmingsplan gegrond voor zover het om de hieronder vermelde wijzigingen gaat:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'.

Het college van burgemeester en wethouders vindt de zienswijze gegrond voor zover gericht op het ontwerpzonebeheerplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- De redactie van artikel 16.5.2. wordt aangepast zodat duidelijk is, dat onder bestaande situaties niet alleen feitelijk bestaande situatie vallen, maar ook situaties, die krachtens een geldende vergunning nog gebouwd en in gebruik mogen worden genomen.
- De toetsingstabellen voor de kavel van AFB worden aangepast, zodat daarin volledig rekening wordt gehouden met de vergunde situatie.

Wijzigingen in het zonebeheerplan

- De toetsingstabellen voor de kavel van AFB worden aangepast, zodat daarin volledig rekening wordt gehouden met de vergunde situatie.

Toelichting van de gemeenteraad

Onze beoordeling van deze zienswijze steunt mede op een notitie van het adviesbureau DGMR van 24 oktober 2013 (kenmerk M.2011.1331.17.N001). Omdat het om een complexe materie gaat hebben wij extern advies gevraagd. Wij zijn het eens met dat advies. Het advies is met bijlagen als bijlage bij deze nota gevoegd. Op een enkel punt voegen wij onze eigen overwegingen toe.

DGMR heeft op ons verzoek ook het akoestisch onderzoek beoordeeld van Adviesbureau de Haan, dat als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Die beoordeling is vastgelegd in de Notitie van DGMR van 24 oktober 2013 (Beoordeling geluidsrapportage AFB International b.v. met kenmerk M.2011.1331.17.N002). Dat akoestisch onderzoek is correct uitgevoerd. Wij sluiten ons aan bij de conclusies van DGMR over dat onderzoek.

De notitie van DGMR legt naar aanleiding van de zienswijzen nog een keer uit wat de noodzaak is van de geluidsverkaveling en waarom gekozen is voor de systematiek in het zonebeheerplan en het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van de notitie van DGMR.

Hieronder wordt de punten in de zienswijze weergegeven en ons inhoudelijk antwoord daarop.

De zienswijze bestaat uit een uiteenzetting, onderverdeeld in twintig afzonderlijke punten. De eerste dertien punten betreffen een opsomming van feiten en citaten uit het bestemmingsplan en het zonebeheerplan. In de punten veertien tot en met twintig worden de daadwerkelijke zienswijzen genoemd. Hieronder wordt op deze punten een antwoord gegeven.

(14) Reclamant geeft aan dat hij zich niet kan vinden in de geluidverkaveling, omdat het bedrijf geen reële uitbreidingsmogelijkheden heeft. AFB geeft aan dit in de volgende punten nader toe te lichten.

Gezien de nadere toelichting van AFB in de volgende punten, wordt hier niet nader op

deze zienswijze ingegaan. AFB stelt nog de vraag of in een bestemmingsplan wel een regeling van geluidsruimte als geluidsimmissienorm kan worden opgenomen. Die vraag is beantwoord in hoofdstuk 2 van de Notitie van DGMR, dat gewijd is aan de problematiek en de systematiek van geluidsverkaveling.

(15) Reclamant geeft aan dat voor het bedrijf de geluidimmissiewaarden voor de dag-, avond- en nachtperiode gelden zoals opgenomen in bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze interpretatie van reclamant is correct.

(16) Reclamant geeft aan dat in een bestemmingsplan reële uitbreidingsmogelijkheden moeten worden geboden en dat dit voor AFB niet het geval is. De immissiewaarden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen behoren bij de vigerende milieuvergunning. Reclamant geeft aan dat een wijziging van de vergunde activiteiten zou leiden tot een overtreding van het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat het in drieploegendienst gaan werken van een aantal afdelingen een reële toekomstige uitbreiding is. Deze afdelingen werken nu in tweeploegendienst. In de zienswijze is een akoestisch onderzoek van Adviesbureau De Haan toegevoegd, waarin deze toekomstige situatie in beeld is gebracht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de toekomstsituatie van AFB inpasbaar is binnen de nieuwe geluidszone. Reclamant verzoekt dat de kavelruimte wordt aangepast naar de immissieruimte conform het rapport van Adviesbureau De Haan.

Voor een algemene toelichting op de gekozen systematiek van de geluidverkaveling wordt verwezen naar de algemene toelichting in het zonebeheerplan, de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting in hoofdstuk 2 van de notitie van DGMR. Wij bestrijden dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met reële toekomstplannen van reclamant. Zoals in de algemene toelichting is weergegeven, is gekozen om voor elke kavel een hoeveelheid geluid te reserveren, overeenkomend met de maximale toelaatbare milieucategorie van het betreffende kavel. Dit zijn de kavelreserveringen zoals deze al voor de diverse kavels waren vastgesteld. Hierbij is vanzelfsprekend rekening gehouden met de rechten die bedrijven aan eerder verleende vergunningen kunnen ontlenen.

Binnen de gekozen systematiek kan, als een bedrijf meer geluidsruimte nodig heeft dan voor het betreffende kavel is gereserveerd, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden meer geluidsruimte worden toegekend.

Wij hebben laten onderzoeken of voor zowel huidige als toekomstige bedrijven voldoende geluidsruimte beschikbaar is voor mogelijke uitbreidingen. Dit is gedaan door te kijken waar de 50 dB(A)-etmaalwaardecontour is gelegen ten opzichte van de bestaande zonegrens. Met uitzondering van de zuidwestelijke hoek blijkt in de overige richtingen nog voldoende geluidsruimte beschikbaar te zijn. Zoals weergegeven in de geluidsrapportage van Adviesbureau De Haan zijn de toekomstplannen van AFB binnen de geluidszone inpasbaar. Daaruit volgt dat ook voor reclamant voldoende geluidsruimte voor toekomstige ontwikkelingen beschikbaar is. Hierop wordt onder punt 17 nader op ingegaan.

Voor wat betreft het verzoek om de immissiewaarden aan te passen, maken wij de keuze om deze aanpassing niet door te voeren. De reden hiervoor is dat enerzijds de geluidszone voldoende ruimte biedt voor een dergelijke toekomstige ontwikkeling en dat dit anderzijds past binnen de gekozen systematiek. Namelijk, wanneer een bedrijf meer geluidsruimte nodig heeft, kan het hier aanspraak op maken. Het bedrijf moet de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte aantonen en onderbouwen dat met het toepassen van de beste beschikbare technieken en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter verbetering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Het akoestisch onderzoek gaat in op de uitbreiding van twee- naar drieploegendienst, en daarin is een groot aantal wijzigingen van eerdere uitgangspunten beschreven. Dit betreft zaken zoals een gewijzigde gevelopbouw, verplaatste rijroutes en verplaatsing van installaties. Het maatregelen-pakket waarop de eerder verleende vergunning uit 2012 is

gebaseerd, is daarmee grotendeels gewijzigd.

De voorgestane planregeling voorziet erin dat ook reclamant, via de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, gebruik kan maken van de geluidsruimte uit de algemene reserve. De gemeente Oss vraagt van bedrijven die meer geluidsruimte willen om de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte aan te tonen en te onderbouwen dat met het toepassen van de beste beschikbare technieken en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter verbetering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. Deze onderbouwing ontbreekt in de zienswijze en in het akoestisch onderzoek van adviesbureau De Haan.

Reclamant heeft in de zomer van 2013 een vergunningsaanvraag milieuneutrale verandering ingediend. Daarin zijn de wijzigingen in de bedrijfsvoering beschreven. Uit het akoestisch rapport, dat bij deze aanvraag hoort, blijkt dat aan de geldende milieuvergunning kan worden voldaan. Om daaraan te kunnen voldoen, zijn nieuwe maatregelen nodig, die in de vergunningsaanvraag zijn opgenomen. Een aantal maatregelen die in de vergunde situatie uitgevoerd had moeten worden, moet nog steeds worden uitgevoerd.

Artikel 3.10, derde lid, van de Wabo (milieuneutrale verandering) stelt dat een aangevraagde verandering van de inrichting of de werking daarvan met de reguliere procedure wordt vergund wanneer aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

1. de verandering veroorzaakt geen andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende omgevingsvergunning is toegestaan;
2. de verandering leidt niet tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend;
3. er is geen verplichting tot het maken van een MER (is hier niet van toepassing).

Omdat aan deze voorwaarden is voldaan, heeft het college van burgemeester en wethouders de milieuneutrale verandering van AFB vergund op 1 oktober 2013. Het bijbehorende akoestisch onderzoek van adviesbureau De Haan nr. T.10.266.10 van 17 juni 2013 maakt deel uit van dit besluit.

Een en ander is aanleiding om te controleren of – na alle wijzigingen – de actueel vergunde situatie correct is verwerkt in het zonebeheerplan en in de kavelreservering. Daartoe is onder meer het akoestisch onderzoek dat bij de aanvraag milieuneutrale verandering hoort, verwerkt in de volledige geluidsboekhouding van het bedrijventerrein, zodat de meest actuele situatie volledig in beeld is. Uit deze controle volgt een bijstelling van de geluidsverkeveling en van de immissiewaarden voor dit bedrijf. Die bijstelling kent het bedrijf in de nachtperiode meer geluidsruimte toe en zorgt ervoor, dat de actuele vergunningssituatie in overeenstemming is met de geluidsverkeveling. Een en ander betekent dat het zonebeheerplan en de geluidsverkeveling in het bestemmingsplan in dit opzicht aangepast moeten worden.

(17) Reclamant stelt dat de afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan geen reële uitbreidingsmogelijkheid biedt en verwijst hierbij naar een uitspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 en naar het document "MenR 2012/69 m.nt. Van der Hoeven". De afwijkingsbevoegdheid is onder andere afhankelijk van omliggende gronden en van de totale beschikbare geluidsruimte binnen de geluidszone. Hierbij geeft reclamant aan dat de reservering van 1,5 dB(A) niet voldoende is voor de toename van 6 dB in de avondperiode en 8 dB in de nachtperiode.

Het is inderdaad correct dat de mogelijkheid tot afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen geluidsruimte voor een kavel afhankelijk is van de nog vrij beschikbare geluidsruimte. Dit is echter altijd het geval bij een gezoneerd industrieterrein, ook als de geluidsruimte voor kavels niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In zoverre verandert er voor reclamant niets.

De genoemde '1,5 dB(A) reservering' betreft een aanvullende reservering ten behoeve van de flexibiliteit. Behoudens de zuidwestelijke richting was in alle richtingen de geluidszone niet geheel gevuld. Voor deze extra reservering van 1,5 dB(A)/m² is gekozen om meer flexibiliteit in te bouwen, zodat de gemeente Oss meer mogelijkheden heeft om

maatwerk te bieden.

In de zienswijze haalt reclamant een tweetal grootheden door elkaar en maakt reclamant eveneens een verkeerde vergelijking. De hoogste toenames van AFB treden namelijk op bij zonebewakingspunten waar AFB een lage immissiewaarde heeft. Dit zijn toetspunten die op grote afstand van AFB zijn gelegen. Oftewel, AFB draagt op deze punten nauwelijks bij aan het cumulatieve geluidsniveau. Dat de bijdrage van AFB op deze punten toeneemt, heeft geen significante effecten op de cumulatieve geluidsniveaus. Andere bedrijven zijn op deze punten maatgevend. Dit blijkt ook uit het onderzoek van Adviesbureau De Haan. De conclusie in dat rapport luidt dat de toekomstplannen van AFB inpasbaar zijn binnen de geluidszone.

Wanneer uitgegaan wordt van de toekomstsituatie van AFB nemen de cumulatieve geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode met respectievelijk maximaal 0,2 en 0,3 dB toe. Deze hoogste toenames treden op bij de toetspunten 16 en 19 die op korte afstand van het bedrijf zijn gelegen. Op deze punten heeft AFB de hoogste immissiebijdrage van alle bedrijven.

Gezien deze nog beschikbare geluidsruijnte (terwijl voor alle kavels al een realistische geluidsruijnte aan de kavels is toegekend) is de gemeente Oss van mening dat voldoende geluidsruijnte beschikbaar is voor toekomstige ontwikkelingen en dat ook de onzekerheid over eventuele toekomstige beschikbare geluidsruijnte zeer klein is.

(18) Reclamant vindt dat door het college onzorgvuldig is gehandeld doordat voor een aantal bedrijven wel uitbreidingsmogelijkheden op is genomen en voor reclamant niet.

Nogmaals benadrukken wij dat bij de keuze van de ligging van de geluidszone rekening is gehouden met de toekomstplannen van bedrijven in met name het zuidwestelijke gedeelte van het industrieterrein. Daar was de beschikbare geluidsruijnte het meest beperkend. Ook voor deze bedrijven is de toekomstige geluidsruijnte niet zonder meer als kavelreservering opgenomen. Voor deze bedrijven geldt ook dat in een situatie van een tekort aan geluidsruijnte binnen de geldende kavelreservering, de benodigde geluidsruijnte beschikbaar kan worden gesteld door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid.

Zoals aangegeven biedt de geluidszone in de noordoostelijke zijde, waar AFB is gelegen, voldoende ruimte voor uitbreiding. Zoals in de toetsingstabellen te zien is, is in deze hoek circa 40% van de totaal beschikbare geluidsruijnte nog beschikbaar voor ontwikkelingen.

(19) Reclamant wijst op enkele onduidelijkheden in de planregels aangaande de definitie van bestaande bedrijven. Hierbij geeft reclamant aan dat hij er vanuit gaat niet over een akoestische rapportage te hoeven beschikken.

De vergunde bedrijfssituatie van AFB, inclusief de omgevingsvergunning van oktober 2013 voor een aantal milieuneutrale wijzigingen ten aanzien van onder andere een biofilter, kantoorruimtes en geluid, valt onder het begrip bestaande situatie. Dit punt van de zienswijze is voor ons aanleiding om beter aan te geven wat onder bestaande situatie begrepen moet worden.

De redactie van artikel 16.5.2. wordt verbeterd. De daar bedoelde verplichting is niet van toepassing op het bestaande of krachtens vergunning toegestane gebruik van gronden en bouwwerken zoals dat aanwezig was of toegestaan was op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij het gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. De situatie van AFB is bestaand omdat die krachtens vergunning is toegestaan.

(20) Reclamant merkt op dat de verbeelding niet makkelijk leesbaar is vanwege de vele bestemmingsplanaanduidingen die over elkaar heen gelegen zijn.

De verbeelding van het bestemmingsplan is inderdaad niet gemakkelijk leesbaar. Dat is een gevolg van de noodzaak van de nodige bestemmingen, zoneringen en aanduidingen. Waar die elkaar overlappen, ontstaat een stapeling van informatie die op papier moeilijk of niet te lezen is. Bij digitale raadpleging is die hoeveelheid informatie geen probleem.

Zienswijze 8, Peutz bv, namens Movianto Nederland bv, Keltenweg 70 5342 LP Oss, gedagtekend op 31 juli 2013 en ontvangen op 1 augustus 2013

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is gericht op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013', het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' en op het ontwerpzonebeheerplan Industrierrein Vorstengrafdonk. De samenvatting van de zienswijze staat bij het onderdeel **Toelichting** hieronder. Per aspect wordt daar de zienswijze samengevat en per aspect geven wij een beoordeling van de zienswijze.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze gericht op de ontwerpbestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013', het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' gegrond voor zover het om de hieronder vermelde wijzigingen gaat en overigens ongegrond.

Het college van burgemeester en wethouders vindt de zienswijze gericht op het ontwerpzonebeheerplan 'Industrierrein Vorstengrafdonk' gegrond voor zover het om de hieronder vermelde wijzigingen gaat en overigens ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' (toetsingstabellen met maximale geluidimmissiewaarden per bouwperceel voor dag-, avond- en nachtperiode) wordt aangepast; de geluidsruimte wordt niet beperkt als de immissiewaarde meer dan 25 onder de grenswaarde ligt. De immissiewaarde wordt in dat geval gesteld op geldende grenswaarde minus 25 dB.
- afbeelding 3 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt gecorrigeerd en vervangen door de juiste afbeelding.

Wijzigingen in het zonebeheerplan

- bijlage 4 van het zonebeheerplan 'Industrierrein Vorstengrafdonk' (toetsingstabellen met maximale geluidimmissiewaarden per bouwperceel voor dag-, avond- en nachtperiode) wordt aangepast; de geluidsruimte wordt niet beperkt als de immissiewaarde meer dan 25 onder de grenswaarde ligt. De immissiewaarde wordt in dat geval gesteld op geldende grenswaarde minus 25 dB.

Toelichting

Onze beoordeling van deze zienswijze steunt mede op een notitie van het adviesbureau DGMR van 24 oktober 2013 (kenmerk M.2011.1331.17.N001). Omdat het om een complexe materie gaat hebben wij extern advies gevraagd. Wij zijn het eens met dat advies. Het advies is met bijlagen als bijlage bij deze nota gevoegd. Op een enkel punt voegen wij onze eigen overwegingen toe.

De notitie van DGMR legt naar aanleiding van de zienswijzen nog een keer uit wat de noodzaak is van de geluidsverkaveling en waarom gekozen is voor de systematiek in het zonebeheerplan en het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van de notitie van DGMR.

Hieronder worden de punten in de zienswijze weergegeven en ons inhoudelijke antwoord daarop.

De zienswijze is opgebouwd uit een drietal onderwerpen, te weten *Toekomstplannen Movianto – kavelreservering*, *Ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'* en *Systematiek vastleggen maximale geluidsniveaus*. Onderstaand wordt een reactie gegeven op deze onderwerpen uit de zienswijze.

Toekomstplannen Movianto – kavelreservering

Reclamant geeft aan dat het bedrijf pas na vestiging door de gemeente op de hoogte is gebracht van de geluidszonering op dit bedrijventerrein. Reclamant heeft tijdens de

inspraakronde aangegeven dat het bedrijf voor de toekomstplannen een kavelreservering nodig heeft van 63 dB(A)/m² in de dagperiode, 58 dB(A)/m² in de avondperiode en 56 dB(A)/m² in de nachtperiode. Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan een kavelreservering voor Movianto van 62 dB(A)/m² in de dagperiode, 57 dB(A)/m² in de avondperiode en 54 dB(A)/m² in de nachtperiode is opgenomen. Reclamant concludeert dat de toekomstplannen van Movianto niet binnen de kavelreservering van Movianto passen. De in te toekomst benodigde ruimte dient uit de algemene reserve te worden betrokken.

De geldende geluidszonering is onderdeel van het geldende bestemmingsplan, dat in 2000 is vastgesteld. De krappe geluidsruimte in het zuidwestelijke deel is een structureel element daarin en is dus van algemene bekendheid. De bedrijfsvestigingen in dit zuidwestelijke deel hebben dat nog eens expliciet gemaakt. Daarom is de keuze gemaakt om bij de integrale herziening van het bestemmingsplan de geluidszone hier groter te maken.

De constatering aangaande de opgenomen kavelreserveringen zijn correct. Bij het vergroten van de geluidszone aan de zuidwestelijke zijde van het industrieterrein is uitgegaan van de door Movianto opgegeven toekomstige situatie. Hiermee heeft de gemeente Oss gefaciliteerd dat de toekomstplannen van Movianto binnen de geluidszone ingepast kunnen worden.

Wij hebben hierbij wel de keuze gemaakt om niet alle in de toekomstige situatie benodigde geluidsruimte bij voorbaat aan het kavel toe te kennen. De reden voor deze keuze is dat wij ervoor kiezen om het bestemmingsplan te gebruiken als instrument om de geluidsruimte te kunnen beheren.

Reclamant geeft aan te verwachten dat de toekomstplannen begin 2015 gerealiseerd zullen worden. Hierdoor zou binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een afwijking aangevraagd moeten worden op het bestemmingsplan. Reclamant vindt dit niet wenselijk. Reclamant geeft aan dat rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die op relatief korte termijn te voorzien zijn. Hierbij geeft reclamant aan dat het afwijken van het bestemmingsplan extra administratieve lasten met zich meebrengt en dat sprake is van een mate van onzekerheid omtrent de toekenning van de afwijking.

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn de toekomstwensen van Movianto wel degelijk in de planvorming meegenomen. Sterker nog, de uitbreiding van de geluidszone is onder andere ingegeven door de toekomstige activiteiten van Movianto.

De keuze om de geluidsruimte in het bestemmingsplan vast te leggen, brengt administratieve lasten met zich mee. De gemeente Oss heeft afgewogen dat deze administratieve lasten opwegen tegen de voordelen die de gekozen systematiek biedt.

De gemeente Oss beaamt dat bij afwijking van het bestemmingsplan een bepaalde mate van onzekerheid aanwezig is. De gemeente Oss is van mening dat die onzekerheid klein is, aangezien binnen de geluidszone voldoende geluidsruimte voorhanden is. Opgemerkt wordt dat bij een gezoneerd industrieterrein altijd sprake is van een bepaalde mate van onzekerheid omtrent de nog vrije geluidsruimte, ook als de individuele geluidsruimte van kavels niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In zoverre verandert er voor Movianto niets.

Ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'
Reclamant geeft aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013' niet de juiste kavelreserveringen zijn opgenomen. In afbeelding 3 van de toelichting is voor Movianto een kavelreservering van 60 dB(A)/m² etmaalwaarde opgenomen.

Deze constatering is juist. De figuur zal worden aangepast.

Systematiek vastleggen maximale geluidsniveaus

Reclamant geeft aan dat zij de gekozen methodiek voor het vastleggen van de geluidsruimte voor de kavels op het industrieterrein onnodig beperkend en inflexibel vindt. Hierbij beargumenteert zij dat de immissieniveaus op een tiende nauwkeurig zijn

vastgesteld en op onnodig veel immissiepunten. Er zijn ook immissiepunten op grote afstand meegenomen waardoor de vastgelegde immissieniveaus erg laag kunnen zijn. Deze hele lage immissieniveaus hebben echter geen significante bijdrage op de cumulatieve geluidsniveaus. Bovendien zijn de geluidsimmissiewaarden afhankelijk van wijzigingen die op zullen treden in de omgeving van het bedrijf.

Wij beogen met de gekozen systematiek om de beschikbare geluidsruijnte zo efficiënt mogelijk te gebruiken, in combinatie met zo min mogelijk administratieve lasten voor de bedrijven. Wij kunnen ons zich vinden in het standpunt van Movianto en zullen het plan aanpassen, zodanig dat bij toetspunten geen onnodig lage immissieniveaus worden vastgelegd. Hieronder wordt verstaan: waarden die meer dan 25 dB lager zijn dan de geldende grenswaarden op het betreffende punt.

Voor wat betreft wijziging van de geluidimmissiewaarden ten gevolge van wijzigingen in de omgeving van het bedrijf is het zo dat de nu beschouwde omgeving als vaststaand uitgangspunt worden gehanteerd in de berekeningen. Oftewel, met de vastgestelde rekenmethodiek is de omgeving vastgelegd. Na verloop van tijd kan de geluidsverkaveling verfijnd en aangepast worden aan de bestaande situatie. De gemeente Oss acht dat in ieder geval wenselijk op het moment dat het industrieterrein volledig is uitgegeven. De planregeling voorziet in die mogelijkheid. Daarin is immers een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.5.4 opgenomen.

Reclamant geeft vervolgens aan dat bedrijven mogelijk aan de emissie-eis kunnen voldoen, maar niet aan de immissiewaarden. Hij geeft aan dat niet duidelijk is hoe de gemeente hiermee om zal gaan.

Deze constatering is niet juist. Er vindt geen toetsing plaats aan de emissiewaarden. De toekenning van geluidsruijnte aan bouwpercelen is vastgelegd in artikel 16.5.1. De emissiewaarden zijn in de rapportages wel vermeld, aangezien deze als tussenstap ten grondslag liggen aan de vastgelegde immissiewaarden.

Tot slot geeft reclamant aan dat elders in Nederland voorbeelden van bestemmingsplannen bestaan waarin eveneens kavelreserveringen zijn vastgelegd. Hij geeft hierbij aan dat andere methodieken worden gevolgd, die meer flexibiliteit opleveren. Hierbij verwijst reclamant naar het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld' van de gemeente 's-Hertogenbosch en het bestemmingsplan 'Toedeling geluidsruijnte bedrijventerrein Lorentz' van de gemeente Harderwijk.

Het is inderdaad zo dat er ook bestemmingsplannen bestaan waarin de keuze is gemaakt om de geluidsruijnte niet via immissiewaarden, maar via emissiewaarden vast te leggen. Reclamant voert niet expliciet aan waarom deze systematiek meer flexibiliteit oplevert. Wij hebben gekozen voor de methodiek waarbij de geluidsruijnte wordt gedefinieerd als een immissiewaarde. De belangrijkste reden hiervoor is dat de immissiewaarden de meeste zekerheid bieden dat de zoneringsgrenswaarden niet worden overschreden. Ook is bij immissiewaarden het effect van maatregelen, zoals het plaatsen van geluidsschermen, direct zichtbaar.

Voorbeelden van de toepassing van geluidsruijnte als immissiewaarde is het bestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven in de gemeente Waalwijk en het bestemmingsplan voor industrieterrein De Mars in de gemeente Zutphen.

Zienswijze 9, Daelmans Banket bv, Postbus 17 5250 AA Vlijmen, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per post.

Samenvatting zienswijze

Het bedrijf (plaatselijk bekend onder de naam Visser Stroopwafels) produceert banket en is gevoelig voor geuroverlast. Als de producten daardoor worden aangetast, hebben de afnemers het recht om de afname te staken en moet het bedrijf de productie stilleggen. De zienswijze vraagt om die reden om een goede afweging ten aanzien van geuroverlast tussen bedrijven onderling en om een goede regeling in dit opzicht. Reclamant is het niet eens met wat in de toelichting van het bestemmingsplan staat over industriële geurhinder. Reclamant heeft het belang van bescherming tegen geuroverlast en de noodzaak van een goede regeling diverse malen aangegeven in de procedures voor de omgevingsvergunning van het bedrijf AFB International. Gewezen wordt op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 van de VNG, waarin aandacht wordt gevraagd voor onderlinge hinder tussen bedrijven en waarin een methode voor regeling wordt aangereikt. In die uitgave wordt verwezen naar een onderzoek, dat in opdracht van het ministerie van Economische Zaken in 2006 is uitgevoerd naar de problematiek van onderlinge hinder tussen bedrijven. Dat rapport is gericht op de vraag hoe bedrijven zo ten opzichte van elkaar kunnen worden gepositioneerd, dat ze onderling zo min mogelijk hinder veroorzaken. In bijlage 4 van dat rapport worden juist de vleesverwerkende industrie en productie van huisdiervoer hinderlijk beschouwd voor banketbakfabrieken en vervaardiging van biscuit en beschuit. Reclamant wijst op het uitgiftebeleid van de gemeente waarin staat, dat beoordeling op onderlinge hinder een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Reclamant bestrijdt dat de regeling van geurhinder tussen bedrijven een kwestie van maatwerk in het kader van de milieuwetgeving is. Gewezen wordt naar recente uitspraken waarin de Raad van State uitsprekt, dat de bijzondere gevoeligheid voor stof of geur voortvloeit uit de eigen aard en bedrijfsvoering, waarmee in het kader van de Wet milieubeheer geen rekening kan worden gehouden. Voor veel bedrijven is geen vergunning meer nodig, ze vallen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien bescherming en maatwerk via de milieuregelgeving niet mogelijk zijn, moet de geurproblematiek in het bestemmingsplan geregeld worden

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Deze zienswijze brengt een heel principieel punt naar voren. Reclamant stelt, dat zijn belang om beschermd te worden tegen geuroverlast heel groot is. De productie van het bedrijf kan in gevaar komen door de geuruitstoot van andere bedrijven. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan te regelen, dat de vestiging van geurgevoelige en geurproducerende bedrijven in elkaars omgeving vooraf wordt beoordeeld. Die toetsing vooraf moet onderlinge hinder tussen dit soort bedrijven voorkomen. Reclamant verwijst naar het gronduitgiftebeleid van de gemeente en naar twee rapporten: 'Onderlinge hinder tussen bedrijven' (DHV 2006) en 'Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009)'. Reclamant constateert, dat dit belang in de milieuwetgeving niet wordt behartigd en dat de gemeente op grond van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening verplicht is om dit wel te regelen. De manier waarop dat geregeld kan worden, staat in deze rapporten.

Deze zienswijze is heel principieel, omdat het gaat om het wezen van een bedrijventerrein. Op een bedrijventerrein worden bedrijven met hun milieuhinder in de vorm van emissies en risico's bij elkaar gezet om de ruimtelijke beperkingen voor de omgeving zo klein mogelijk te houden. Spreiding van bedrijven betekent een groter beslag van ruimte die belast wordt met

milieuhinder en risico's. Een van de belangrijkste principes van ruimtelijke ordening is een efficiënt ruimtegebruik. Bedrijventerreinen zijn een vorm van efficiënt ruimtegebruik. Dat efficiënt ruimtegebruik is alleen maar mogelijk als bedrijven in beginsel niet hindergevoelig zijn ten opzichte van elkaar.

Gebruikelijk is om bedrijventerreinen te voorzien van een milieuzonering. Die zonering heeft tot doel de omgeving van een bedrijventerrein te beschermen tegen overlast. In het algemeen wordt daarvoor de methodiek gebruikt, die de VNG aanbeveelt in het rapport 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Het resultaat daarvan is de indeling van het terrein met milieucategorieën.

Het kan ook een meerwaarde hebben om op een bedrijventerrein een bepaalde segmentering aan te geven. Het kan gewenst zijn om bepaalde vormen van bedrijvigheid te concentreren, omdat die bij elkaar horen en elkaar kunnen versterken of juist qua uitstraling niet bij andere bedrijven passen. Zo komen bijvoorbeeld segmenteringen voor die gericht zijn op concentratie van hoogwaardige bedrijven, logistieke bedrijven en kantoorachtige bedrijven. Ook recyclingbedrijven worden wel geconcentreerd. Die segmenteringen worden meestal in beleidsplannen vastgelegd, maar soms ook in bestemmingsplannen.

Het geuraspect speelt bij meer bedrijventerreinen in Oss. De afgelopen jaren zijn de bestemmingsplannen voor de grootschalige bedrijventerreinen Elzenburg/De Geer en Moleneind, Landweer en Danenhoef herzien. Daar zijn meerdere bedrijven gevestigd met geuremissies. In die bestemmingsplannen is toch bewust geen regeling opgenomen die onderlinge (geur-) hinder moet voorkomen. In de omgeving van geurproducerende bedrijven is bewust geen toelatings- of uitsluitingsregeling opgenomen voor geurgevoelige bedrijven en andersom ook niet.

De zienswijze vraagt om een regeling in dit bestemmingsplan om onderlinge hinder te voorkomen. In dit geval gaat het om geur, maar bij onderlinge hinder gaat het om meer aspecten. Terecht wijst reclamant op het rapport 'Onderlinge hinder tussen bedrijven' (DHV 2006). Dat rapport is niet door ons gebruikt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het rapport verkent waar mogelijk sprake kan zijn van onderlinge hinder en verkent de mogelijkheden van de gemeente om daar rekening mee te houden. Het rapport vermeldt met nadruk, dat iedere terreinverantwoordelijke zelf een keuze moet maken of en zo ja welke mogelijkheden in de specifieke situatie worden ingezet. Het is dus niet zo, dat het rapport uitgaat van een verplichting van de gemeente om dat te regelen op grond van een goede ruimtelijke ordening.

Het rapport bevat een tabel (zie figuur hiernaast) met per relevante hindersoort categorieën van "hinderlijke" en "gevoelige bedrijven".

Het rapport bevat ook een bijlage waarin aangegeven is welke bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten "hinderlijk" en "gevoelig" zijn.

Het rapport geeft aan wat de mogelijkheden zijn om in de levensloop van een bestemmingsplan met onderlinge hinder rekening te houden. Zie de tweede figuur verderop in deze toelichting.

Het rapport van de VNG vermeldt dit rapport onder het hoofdstuk 'Beoordeling onderlinge hinder tussen bedrijven' en voegt daar zelf niets aan toe.

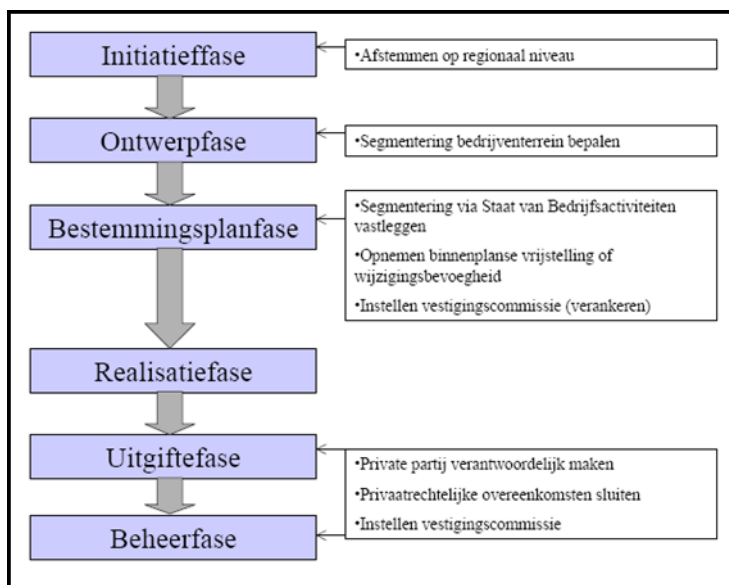
Milieufactor	Hinderlijke bedrijvigheid	Gevoelige bedrijven
Geur	☐ Afvalverwerkende industrie ☐ Voedingsmiddelenindustrie ☐ Asfaltcentrales ☐ Vlees- en visverwerkende industrie ☐ Chemische procesindustrie ☐ Schoonmaakmiddelenindustrie	☐ Voedingsmiddelenindustrie ☐ Farmaceutische industrie ☐ Bedrijven met geurgevoelige producten ☐ Bedrijven met veel werknemers
Stof	☐ Overslag van bouwstoffen ☐ Bedrijven met een puinbreker ☐ Vetverwerkende industrie	☐ Textielindustrie ☐ Farmaceutische industrie ☐ Laboratoria ☐ Bedrijven die hoogwaardige apparatuur samenstellen of ontwikkelen
Trillingen	☐ Bedrijven met tril- en stansapparatuur ed ☐ Bedrijven met zwaar transport	☐ Bedrijven die werken met gevoelige apparatuur of deze samenstellen ☐ Laboratoria
Imago	☐ Bedrijven met (rommelige) opslag op buitenterrein	☐ Bedrijven die belang hechten aan het uiterlijk van de omgeving van hun bedrijf
Grondwater	☐ Afvalverwerkende industrie / recyclingsbedrijf ☐ Asfaltcentrale	☐ Voedingsmiddelenindustrie met onttrekking van grondwater voor consumptiedoeleinden

De vraag is of in het bestemmingsplan een regeling ter voorkoming van onderlinge hinder moet worden opgenomen.

Wij dachten dat daar geen methode voor bestond, maar het rapport gaat daar wel op in. Wat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat is dus niet juist.

Als we in het bestemmingsplan een regeling van onderlinge hinder opnemen, dan moet die betrekking hebben op alle aspecten van onderlinge hinder, niet alleen op geur en niet alleen gericht op de belangen van dit bedrijf, dat daar nu om vraagt. Het zou willekeurig zijn om dat nu alleen te doen bij dit

bedrijf en alleen voor dit aspect. Er zijn ook andere bedrijven op Vorstengrafdonk, die (geur-)gevoelig of hinderlijk zijn. We doelen dan op logistieke bedrijven in de sectoren voedings- en genotmiddelen en geneesmiddelen.



Dus we hebben nagedacht over een algemene toepassing daarvan. Een algemene toepassing is de toevoeging aan de milieuzoneringslijst van een categorisering van gevoelige bedrijven en hinderlijke bedrijven, overeenkomstig een van de aanbevelingen van het rapport 'Onderlinge hinder tussen bedrijven'. Beide categorieën zouden dan niet rechtstreeks kunnen worden toegestaan. Toelating zou dan via maatwerk mogelijk gemaakt moeten worden (door middel van een binnenplanse afwijking of wijziging van het bestemmingsplan). Zo'n regeling heeft grote gevolgen, want bijna alle bedrijven in de sector voeding zijn gevoelig en vaak ook nog hinderlijk. Veel bedrijven in de sector groothandel (logistiek) zijn gevoelig. Maar er zijn ook groothandelsbedrijven, die hinderlijk kunnen zijn. In de bijlagelijst van het rapport worden behoorlijk wat productiebedrijven en bijna de hele metaalindustrie als hinderlijk aangegeven. Dit zijn voorbeelden om aan te geven, dat een algemene toepassing van deze categorisering van hinderlijk of gevoelig veel soorten bedrijven direct raakt. Die zouden dus uitgesloten moeten worden van directe toelating. Dan wordt voor dit bedrijventerrein, dat juist geschikt is voor de segmenten logistiek, bouw en industrie, het paard achter de wagen gespannen. Dus een algemene regeling om onderlinge hinder zoals hierboven beschreven, past niet bij de segmentering van Vorstengrafdonk en daarom nemen wij die niet op.

Er is nog een reden om dat voor het aspect geur niet te doen. Het belang van reclamant is bescherming tegen een geuremissie, die hinderlijk kan zijn voor de bedrijfsvoering. Die bescherming leidt dan tot een beperking in de toelating van bedrijven met geuremissies. Maar dit bedrijf heeft ook een eigen geuremissie, die weer hinderlijk kan zijn voor andere geurgevoelige bedrijven. Als we consequent zijn dan zouden we ook een beperking aan de toelating van geurgevoelige bedrijven in de omgeving moeten opnemen. Dat zou dus leiden tot een dubbele beperking.

Industriële geur is een complexe materie, die zich niet rechtstreeks en effectief laat vertalen in een regeling van onderlinge hinder in het bestemmingsplan. Natuurlijk is de aard van een bedrijf sterk van invloed op geuremissie, maar ook de plaats en de aard van de emissie. Geurhinder is ook afhankelijk van de beleving en de gevolgen ervan. Het rapport 'Onderlinge hinder tussen bedrijven' is een eerste verkenning van onderlinge hinder, maar naar onze mening veel te grofmazig om die categorisering als hinderlijk en gevoelig onderdeel te maken van de milieuzoneringslijst en direct of indirect door te laten werken in de toelating van bedrijven.

Hierboven is het aspect van onderlinge hinder benaderd vanuit een afweging van een goede ruimtelijke ordening: het belang van concentratie van bedrijven op een bedrijventerrein, de segmentering van Vorstengrafdonk en de grote beperkende werking van het regelen van onderlinge hinder.

Geurhinder dient vooral benaderd te worden vanuit het milieuspoor. Bij geur is het gebruikelijk om onderscheid te maken in de geurgevoeligheid van gebieden. Woongebieden en bijzondere functies daarin (zoals ziekenhuizen en scholen) zijn het meest geurgevoelig. Gebieden met een sterkere functiemenging en gebouwen met een kortere verblijfsduur (zoals kantoren en winkels) zijn minder geurgevoelig. Overige gebieden zoals bedrijventerreinen zelf zijn het minst geurgevoelig.

Vanuit deze milieubenadering ligt het niet voor de hand om beperkingen op te leggen aan de vestiging van bedrijven met een geuremissie op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein zelf is de minst geurgevoelige omgeving.

Hier kan een parallel getrokken worden met de bescherming tegen agrarische geurhinder. Op 13 december 2012 zijn de 'Agrarische geurgebiedsvisie 2013' en de 'Geurverordening geurhinder en veehouderij Oss 2013' vastgesteld. Bedrijventerreinen worden daarin als minder gevoelig aangemerkt.

In het rapport 'Onderlinge hinder tussen bedrijven' staat de suggestie van een vestigingscommissie, die adviseert of bepaalt of een bedrijf zich op een bepaalde locatie op het bedrijventerrein mag vestigen. Wij nemen die suggestie niet over. De gemeente heeft de uitgifte van bedrijfsgrond vastgelegd in een protocol. De rode draad van dat protocol is om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. In overleg met de bedrijven, die zich melden vanwege de behoefte aan ruimte, wordt eerst gekeken naar geschikte locaties op de bestaande markt. We doen dit om leegstand zo veel mogelijk te voorkomen. Als dat geen oplossing biedt dan komt de uitgifte van grond (bijvoorbeeld op Vorstengrafdonk) in beeld. Daarbij geldt als regel: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Bij die afweging wordt gekeken naar aspecten als de omvang van het bedrijf, de milieucomponenten, de bereikbaarheid en de uitstraling van het bedrijf.

In die overlegfase komen ook allerlei vertrouwelijke gegevens over de bedrijfsvoering aan de orde. Bovendien wil het bedrijf meestal nog niet naar buiten brengen, dat men van plan is te verplaatsen om de rust binnen het bedrijf te bewaren. Het spreekt voor zich dat dit proces gebeurt op basis van wederzijdse vertrouwelijkheid. Het is heel belangrijk dat die vertrouwelijkheid over en weer gerespecteerd wordt, omdat die van wezenlijke betekenis is om tot een voor beide partijen bevredigend resultaat te komen.

In dat kader past het niet om openlijk een advies te vragen of een bedrijf vanwege onderlinge hinder of ander aspecten op een bepaalde locatie gehuisvest kan worden. Vandaar dat wij geen voorstander zijn van de instelling van een vestigingscommissie. Los daarvan mag van de gemeente worden verwacht, dat bij de uitgifte van grond de vereiste zorgvuldigheid wordt betracht mede in relatie tot de gevestigde bedrijven.

Niet onbelangrijk is nog om te vermelden, dat iedere eigenaar zijn onroerende zaak kan en mag verkopen aan een andere gegadigde. Daar heeft de gemeente geen enkele invloed op, behoudens de toetsing aan het geldende bestemmingsplan en wettelijke regelingen. Een vestigingscommissie zou alleen invloed kunnen hebben op nieuwbouw en dus niet op de verandering van functies in bestaande gebouwen.

Tenslotte nog de meer juridische getinte aspecten. Als in het nieuwe bestemmingsplan een regeling van onderlinge hinder wordt opgenomen, dan leidt dat tot beperkingen voor bestaande bedrijven. In de naaste omgeving van dit bedrijf zijn meerdere bedrijven gevestigd die daar dan mee te maken krijgen. Op de tekening hiernaast is de situatie anno 2013 aangegeven. Daarop is de ligging van het bedrijf van reclamant met een aanduiding aangegeven. De nu gevestigde



bedrijven zijn voor een deel aan te merken als mogelijk hinderlijk en als mogelijk gevoelig. Deze bedrijven zijn bekend met het geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden daarvan. Dat houdt ook in dat zij bekend zijn met de mogelijkheid van onderlinge hinder. Dat geldt ook voor reclamant.

Als we in het nieuwe bestemmingsplan een regeling van onderlinge hinder opnemen komen we tegemoet aan het belang van dit bedrijf, maar schaden we mogelijk de belangen van andere bedrijven en beperken we de mogelijkheden op de lege kavels. De gevoelige bedrijven in de naaste omgeving van dit bedrijf zouden ook kunnen vragen om een regeling om te bereiken, dat de geuremissie van dit bedrijf hen niet mag beperken of hinderen. De juridische implicaties van beperking over en weer kunnen groot zijn. De een vraagt om een beperking, de ander bestrijdt die en claimt vergoeding van de schade daarvan.

Al met al kiezen we niet voor een regeling van onderlinge hinder in het nieuwe bestemmingsplan. Het belang van zo'n regeling staat niet in verhouding tot het belang van de ontwikkeling van dit bedrijventerrein en het leidt tot beperkingen voor bestaande bedrijven. Wij realiseren ons, dat we daarmee niet tegemoet komen aan het belang van reclamant, die vanwege specifieke bedrijfsbelangen om een regeling in het bestemmingsplan vraagt. Het gaat in wezen om een bijzonder en eigen bedrijfsbelang. We blijven uiteraard bij de uitgifte van bedrijfsgrond op de aard van dit bedrijf letten.

Zienswijze 10, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens vof Van Duijnhoven - Peters, Heikampstraat 15, 5342 ND Oss, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli 2013 per fax en op 31 juli per post.

Samenvatting zienswijze

De geurcirkel van het bedrijf aan de Heikampstraat 15 in Oss valt voor een deel over het plangebied heen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' biedt ten onrechte de mogelijkheid om geurgevoelige objecten op te richten binnen de geurcirkel. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en milieuwetgeving. De Raad van State heeft meerdere malen aangegeven dat er naast wonen ook andere functies zijn die een langdurig verblijf in gebouwen tot gevolg hebben. Daardoor worden deze gebouwen geurgevoelig. Het klopt niet, dat het beleidsmatig verantwoord is om de geurnorm aan te passen en zo de beperkingen op te heffen. De motivering daarvoor kan niet zijn, dat de functie wonen niet is toegestaan op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en dat de direct aangrenzende veehouderijen in een extensiveringsgebied liggen en geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Aanpassing van de geurnorm is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en milieuwetgeving. Uit de bij de zienswijze gevoegde berekening blijkt dat ten aanzien van diverse adressen in het plangebied een overschrijding plaatsvindt waar ten onrechte geen rekening mee wordt gehouden.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan:

- 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

De zienswijze is begrijpelijk vanuit de vrees, dat hier sprake kan zijn van nieuwe of andere beperkingen voor het agrarische bedrijf van reclamant. Reclamant stelt, dat er ondanks de aanpassing van de geurnorm sprake is van strijd met een goede ruimtelijk ordening.

De zienswijze gaat uit van een onjuiste veronderstelling en van een onjuiste geurnorm. De gemeente ziet bedrijven zeker wel als geurgevoelige objecten, maar beschouwt deze als minder geurgevoelig dan bijvoorbeeld een stedelijke woonwijk. De (agrarische) geurnormen voor bedrijventerreinen in het algemeen en specifiek voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk staan in de geurverordening, die door de gemeente op 13 december 2012 is vastgesteld. Die normen zijn vastgesteld op basis van de volgende afwegingen, die letterlijk zijn ontleend aan de 'Agrarische Geurgebiedsvisie Oss 2013', die de onderbouwing vormt voor de geurverordening:

Voor bedrijventerreinen geldt de norm van 8,0 Ou, in overweging nemende dat:

- *de hoogste norm voor permanente bewoning 6,0 Ou bedraagt (woonkern met intensieve veehouderij);*
- *er minder permanent verblijf op een bedrijventerrein plaatsvindt;*
- *de normaanpassing alleen geldt voor bedrijventerrein Het Wargaren (3,0 wordt 8,0 Ou) en Maasstraat West (6,0 wordt 8,0 Ou).*

Voor Vorstengrafdonk zal voor het behoud van de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijventerrein gekozen moeten worden voor een hogere norm (minimaal 12,0 Ou), in overweging nemende dat:

- *de functie wonen niet is toegestaan op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk;*
- *de direct aangrenzende veehouderijen in een extensiveringgebied liggen en daarom geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben;*
- *deze normaanpassing ook geen extra uitbreidingsmogelijkheden biedt voor de overige omliggende veehouderijen;*
- *de feitelijke geurbelasting voor de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein op het huidige niveau blijft;*
- *de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk behouden blijven, zowel voor de bestaande bedrijven als voor de zogenaamde*

- geprojecteerde bedrijvigheid;*
- er genormeerd wordt met een zo streng mogelijke norm, ondanks het ontstaan van een extra categorie.*

In het schema hiernaast, dat ontleend is aan de Geurgebiedsvisie Oss 2013, staat het onderscheid in gebieden en is de bijbehorende geurnorm aangegeven.

Als de berekening van de agrarische geurhinder met de juiste norm gedaan zou zijn (12 in plaats van 8 Ou), dan zou gebleken zijn dat de geurhindercontouren niet over het bedrijventerrein liggen.

Deze juiste berekening is gemaakt in het geuronderzoek, dat bijlage is van de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan. In dat geuronderzoek is ook nagegaan wat de gevolgen van die norm zijn voor de bestaande agrarische bedrijven. De aanpassing van de geurnorm van 8 naar 12 Ou kan dan wel verantwoord zijn voor het bedrijventerrein, maar mag geen beperkende gevolgen hebben voor de agrarische bedrijven. Aan het geurrapport zijn de volgende conclusies ontleend:

- Door het ophogen van de geurnorm naar 12 ouE/m³ zijn er geen beperkende voorgrondcontouren over het bedrijventerrein gelegen. De geprojecteerde bedrijven in de noordwest hoek van het bedrijventerrein kunnen hierdoor worden opgericht.*
- Ophogen van de geurnorm heeft ook geen gevolgen voor de achtergrondbelasting ter plaatse van het bedrijventerrein.*
- Ophogen van de geurnorm heeft geen nadelige gevolgen voor de reeds opgerichte en in werking zijnde industriële bedrijven op het bedrijventerrein.*
- Ophogen van de geurnorm heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende veehouderijen. De bestaande rechten van deze bedrijven worden niet aangetast.*

In de zienswijze wordt gesteld, dat er ondanks de aanpassing van de geurnorm, toch sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De vraag is dus of de milieuhygiënische norm mag doorwerken in bestemmingsplannen als een norm voor een goede ruimtelijke ordening.

In het geurrapport wordt hiervan het volgende gezegd:

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) regelt individuele geurnormen en minimaal gewenste afstanden, wettelijke of eigen, voor de vergunningverlening aan veehouderijen. De beoordeling van ruimtelijke plannen van het woon- en leefklimaat in het kader van ruimtelijke plannen wordt door de Wgv niet rechtstreeks geregeld. Er worden echter wel instrumenten uit de Wgv ingezet bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De toets die hierbij wordt uitgevoerd, heet de omgekeerde werking. Indirect heeft de Wgv dus ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening.

In het geurrapport, dat bij de toelichting hoort, wordt deze omgekeerde werking verder uitgewerkt en toegelicht. Het is dus verantwoord om de normen in de geurverordening door te laten werken in bestemmingsplannen als maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening.

Normenset integratie		
A. Stad Oss		1,0 Ou
B. Woonkern geen/enig IV		2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A/B)		3,0 Ou
D. Woonkern met IV		6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied MK-West/Liesdaal		
F. Recreatiegebieden		8,0 Ou
G. Extensiveringsgebied		
H. Bedrijventerreinen		
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk		12,0 Ou
J. Verwevingsgebied		14,0 Ou
K. LOG		


Ontwikkelmogelijkheden IV


Bescherming tegen geurhinder

Zienswijze 11, Pot Jonker Advocaten nv, namens reclamant, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli per fax en op 31 juli per post

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss 2013'. Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie B, nummer 6064. Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk deze gronden te bebouwen voor bedrijfsdoeleinden. Maximaal 70% van het bouwperceel mag tot een hoogte van 12 meter bebouwd worden en onder lichte voorwaarden ook tot 18 meter hoog.

Voor het perceel van reclamant geldt in het ontwerpbestemmingsplan een gelijksoortige bedrijfsbestemming met een bebouwingspercentage van 70%. Onduidelijk is of dit percentage geldt voor het bouwperceel of voor de bouwkael. Ook zijn er aanvullende regels voor een minimale kavelbreedte, een minimale kavelomvang en een maximale gevellengte wat tot beperkingen leidt ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden. De maximaal toegestane bouwhoogte gaat van 12 naar 16 meter maar de afwijkingmogelijkheid om te bouwen tot 18 meter is vervallen. Ook is de minimale afstand van gebouwen tot de perceelgrenzen vergroot van 3 naar 5 meter. Er is geen aanleiding voor deze wijzigingen en beperkingen voor het perceel van reclamant ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Dit is ook te lezen in de toelichting op het bestemmingsplan. De wijzigingen die in de toelichting genoemd zijn, betreffen niet het perceel van reclamant en het verzoek is om de geldende bestemmingsregeling te handhaven.

Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid die op twee locaties kantoren mogelijk maakt, ook toe te kennen aan de gronden van reclamant. Er is geen goede reden waarom de bouw van een groot kantoor alleen aan de zuidzijde van het plangebied planologisch aanvaardbaar zou zijn.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze ongegrond voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

Het geldende bestemmingsplan kent een stedenbouwkundige structuur, die wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In die structuur wordt onderscheid gemaakt tussen een noord-, midden- en zuid/oostzone. De bouw mogelijkheden in een zone worden afgestemd op de ligging en kenmerken van die zone. Dus in dat opzicht is er sprake van continuïteit tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan.

De bouwregels in de noord- en middenzone worden niet of nauwelijks aangepast. De wijze van regelen in de zuid/oostzone wordt wel aangepast. In het geldende bestemmingsplan was er in de zuidzone sprake van een specifieke opzet van een parkachtige inrichting en verkaveling, en een combinatie van lagere bedrijfsgebouwen en hoge representatieve kantoorgedeelten. Dat concept heeft om twee redenen niet gewerkt. Het was niet praktisch en niet realistisch en het sloot niet aan bij de behoefte van bedrijven in de logistieke sector. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2 de gewenste aanpassing van deze parkzone beschreven.

De invulling van de zuidzone is nu meer aangepast aan een realistische en praktische verkaveling en aan de behoefte van reguliere en logistieke bedrijven. De bestemming 'Bedrijvenpark I en II' van het geldende bestemmingsplan met sterk gelede bouw hoogten van 8, 24 en 36 meter, heeft plaatsgemaakt voor een meer standaard hoogte in de zuidzone van maximaal 16 meter. Vanwege het vervallen van het specifieke concept van de bestemming 'Bedrijvenpark I en II' kon de regeling in de hele zuid/oostzone meer op één leest geschoeid worden. Wel is hier nog een aantal uitzonderingen op.

Voor het oostelijk deel van de zone, die direct gericht is op de N329, wordt de maximum bouwhoogte van 36 m (voor een beperkt deel van de bebouwing op een bouwperceel) bijvoorbeeld gehandhaafd. Bedrijven zijn hier zowel naar het bedrijventerrein gericht als naar de N329.

Voor de twee bijzondere zichtlocaties op de zuidwest- en zuidoostpunt gelden bijzondere bouwregels. Daar moet de bebouwing voor een deel een minimum hoogte hebben. Daar wordt verplicht gesteld om 'markant' te bouwen.

Meer in het algemeen is de wijze van regelen in het nieuwe bestemmingsplan anders en praktischer dan in het geldende. Het geldende bestemmingsplan kent een combinatie van 'bestemmingen' en 'beschrijving in hoofdlijnen' (artikel 3 van de planregels). De bestemmingen 'Bedrijvenpark I en II' en 'Bedrijfsdoeleinden II' in de zuid/oostzone zijn in het geldende plan ruim van omvang, omdat ze ook de groene, landschappelijke inpassing in zich bergen. De beschrijving in hoofdlijnen van het geldend plan regelt een aantal structurerende elementen: het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan, de hoofdopzet in drie zones, de presentatie van bedrijven, de groenstructuur, en dergelijke. In het nieuwe bestemmingsplan is de landschappelijk inpassing direct en gedetailleerd in de vorm van een aparte bestemming 'Groen' geregeld. Dat is niet alleen een keuze van ons om de mogelijkheden duidelijker en directer te regelen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent ook niet meer de mogelijkheid van een beschrijving in hoofdlijnen.

De nieuwe bestemming 'Bedrijf - 2' bevat uiteraard bouwregels, maar we hebben juist geprobeerd om onnodige beperkingen te voorkomen. De bouwregels zijn juist niet bedoeld om beperkingen op te leggen, maar om ruimte te scheppen. Het geldende bestemmingsplan stelt de minimale omvang van een bedrijfsperceel op 7500 m². Het nieuwe bestemmingsplan stelt de minimale omvang lager vast: op 5000 m² met een minimale bouwperceelbreedte van 75 m¹. Dat betekent, dat er intensiever verkaveld kan worden. Het is van belang om bij een forse bouwhoogte van maximaal 16 m¹ enige afstand (5 meter) te houden tot de zijdelingse perceelgrens. Dan is er nog enigszins sprake van doorzicht tussen de gebouwen vanaf de N329. Deze kavels zijn immers mede georiënteerd op de N329 en het zicht vanaf de N329 is belangrijk. We vinden het nodig om bij een bouwhoogte van 16 meter en bij de transparante ligging aan de N329 een maximale lengte (150 meter) aan gebouwen te bepalen. Dat voorkomt, dat één lange, hoge wand langs de N329 kan ontstaan. Die nieuwe regels van een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens en van een maximale gevallengte leiden in de praktijk niet tot een wezenlijke beperking van de bouw mogelijkheden. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel voor zover dat gelegen is binnen de bestemming (in dit geval 'Bedrijf -2'), waarin een bebouwingspercentage is bepaald. Dat is geregeld in de wijze van meten in lid 2 van de planregels.

Reclamant ziet in het nieuwe bestemmingsplan een wijziging en met name beperking van de bouw mogelijkheden en hij vraagt om handhaving van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan op zijn perceel.

Handhaving van de geldende regeling en mogelijkheden is niet meer mogelijk, omdat de Wro de mogelijkheid van een beschrijving in hoofdlijnen niet meer kent. De wijziging in regeling geldt dus alleen al om die reden voor de hele zuid/oostzone. Daarnaast streven we naar een heldere structuur en samenhang in het plangebied en die is vorm gegeven in de nieuwe bestemming 'Bedrijf -2'.

Per saldo zien we in de regeling in het nieuwe bestemmingsplan wel een wijziging, maar geen beperking van bouw mogelijkheden voor reclamant. Door de andere wijze van regelen zijn het geldende en het nieuwe bestemmingsplan niet één op één vergelijkbaar. Per saldo kan er op deze locatie intensiever verkaveld worden en mag er met een directe bouwtitel hoger gebouwd worden.

De wijzigingsbevoegdheid om kantoren op twee locaties toe te kunnen staan, moet niet verder over het plangebied uitgebreid worden. Vorstengrafdonk is een bedrijventerrein en geen locatie waar beleidsmatig gedacht kan worden aan kantoren. De mogelijkheid van wijziging is echt bedoeld om in zeer bijzondere situaties geen onnodige kansen te laten liggen. Voorkomen moet worden dat er inbreuk plaatsvindt op het algemene beleid voor locaties voor kantoren. Voor kantoren wordt in eerste instantie gedacht aan locaties in het stedelijke gebied. Daarom is de bevoegdheid ook aan stevige criteria gebonden. Qua locatie voor de vestiging van kantoren springen er twee mogelijkheden sterk uit: de zuidwestelijke en de zuidoostelijke punt. Beleidsmatig vraagt een wijziging van het bestemmingsplan voor het toestaan van kantoren hier om een sterke onderbouwing en de twee locaties voorzien voldoende in de ruimtebehoefte daarvan.

Het is dus niet nodig om de wijzigingsbevoegdheid te verruimen tot meer locaties.

Zienswijze 12, Pot Jonker Advocaten nv, namens reclamant, gedagtekend op 30 juli 2013 en ontvangen op 30 juli per fax en op 31 juli per post

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is gericht op het ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'. De samenvatting van de zienswijze staat bij het onderdeel **Toelichting** hieronder. Per aspect wordt daar de zienswijze samengevat en per aspect geven wij een beoordeling van de zienswijze.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze, die uitsluitend gericht is op het ontwerpexploitatieplan gegrond voor zover het om de hieronder vermelde wijzigingen gaat en overigens ongegrond.

Wijzigingen in het exploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt naar aanleiding van deze zienswijze vastgesteld met de volgende wijzigingen:

Artikel 2 van de regels en de in artikel 2 genoemde bijlage 7 worden als volgt aangepast:

1. De in bijlage 7 opgenomen bijlagen 'het wegontwerp wegen van Tauw', 'het ontwateringsplan' en 'het beeldkwaliteitsplan' zijn als zodanig niet noodzakelijk voor de gronden binnen het exploitatiegebied, waardoor deze kunnen komen te vervallen.
2. De volgende bepalingen zijn wel op de gronden binnen het exploitatiegebied van toepassing:
 - a. de bepalingen a, b, c en d die in bijlage 7 zijn opgenomen, met dien verstande dat aan d moet worden toegevoegd dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg;
 - b. de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'.

Toelichting

Onze beoordeling van deze zienswijze steunt mede op een memo van VD2 Advies b.v. van 17 oktober 2013. Omdat het om een complexe materie gaat hebben wij extern advies gevraagd. Wij zijn het helemaal eens met dat advies. Het advies is met bijlagen als bijlage bij deze nota gevoegd.

Beoordeling van en antwoord op zienswijzen

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende onderdelen van het exploitatieplan:

1. toepassing exploitatieplan
2. locatie-eisen
3. kostenverhaal
4. taxatie

Wij zullen per onderdeel op de zienswijze reageren. Voordat wij hiertoe overgaan, is het noodzakelijk te beoordelen in hoeverre de ingediende zienswijze ontvankelijk is.

Ontvankelijkheid

Reclamant is eigenaar van het perceel gemeente Oss, sectie B, nr. 6064. Dit perceel ligt binnen de begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangeduid in bijlage 1 van het exploitatieplan. Op grond van artikel 8.2, vijfde lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bij een besluit omtrent een exploitatieplan als belanghebbende in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van de gronden. Zoals aangegeven, is reclamant eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan en is daarmee belanghebbende. Het ontwerp van het exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013. De zienswijze van reclamant is ingediend op 30 juli 2013 en dus binnen de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend.

De zienswijze is dus ontvankelijk.

Toepassing exploitatieplan

Reclamant stelt (samengevat) dat er geen grondslag is om voor zijn perceel een exploitatieplan vast te stellen. De reden hiervan is dat op grond van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten beschouwing blijven. Naar zijn mening beoogt het ontwerp van het bestemmingsplan niet om de bebouwingmogelijkheden te wijzigen of uit te breiden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk.

Antwoord

Ter uitvoering van artikel 6.12 Wro stelt de gemeente een exploitatieplan vast in het geval een door een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk is. Deze algemene maatregel van bestuur is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin in artikel 6.2.1 de 'aangewezen bouwplannen' zijn vermeld. Artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro bepaalt dat in het geval op grond van een bestemmingsplan (artikel 10 WRO-oud) of een uitwerkingsplan (artikel 11 WRO-oud) voor 1 juli 2008 een bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat is aan te merken als een 'aangewezen bouwplan', de bepalingen van artikel 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten beschouwing blijven, tenzij een andere bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Om te kunnen beoordelen of voor de gronden van reclamant geldt dat op grond van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten toepassing blijven, is het noodzakelijk te beoordelen of er sprake is van een gewijzigde bestemmingsregeling ten opzichte van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk.

De vergelijking van de bestemmingsregeling van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk en het nieuwe bestemmingsplan is in bijlage 1 bij het memo van VD2 Advies aangegeven. Uit deze bijlage blijkt dat de beide bestemmingsregelingen zijn vergeleken op basis van een aantal aspecten, zoals bestemming, medebestemming, beschrijving in hoofdlijnen, uitzondering van categorieën van bedrijven, bouwregels voor gebouwen, vrijstelling/afwijkingmogelijkheden, uitsnede van het stedenbouwkundig plan, en bouwvlak. Uit deze vergelijking blijkt dat er sprake is van een andere bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk. Op basis hiervan moet dan ook worden geconcludeerd dat een beroep op artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro niet gegrond is. De gronden van reclamant dienen dan ook onderdeel uit te maken van het exploitatiegebied en daarmee van het exploitatieplan.

Locatie-eisen

Reclamant stelt (samengevat):

- 1. Het exploitatieplan is in strijd met het systeem van de Wet ruimtelijke ordening, omdat op grond van artikel 1 van de regels van het exploitatieplan het gevolg ontstaat dat er ten opzichte van het bestemmingsplan sprake is van een beperking van het bouwvlak.*
- 2. Het is volstrekt onduidelijk welke eisen de in bijlage 7 genoemde documenten stellen aan het bouwrijp maken van de gronden.*
- 3. De koppeling tussen de aanleg van een grondwal met hekwerk en het verlenen van omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat hij volledig afhankelijk wordt van de gemeente. Op geen enkele manier wordt gemotiveerd waarom deze bepaling noodzakelijk is en hij wijst hierbij op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 9 februari 2011, 200904489/1/R1, waaruit blijkt dat de vrijheid van de gemeente om een fasering op te nemen niet kan geschieden vanuit 'enkel het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied'. De gemeente kan dit bewerkstelligen door de visuele afscheiding volledig op eigen grond te realiseren.*

Antwoord punt 1

Het bebouwingsvlak van het bestemmingsplan is bij het vaststellen van de begrenzing van het exploitatiegebied als uitgangspunt gehanteerd. De begrenzing van het bebouwingsvlak zoals dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven, is dan ook gelijk aan de begrenzing van de aanduiding Bedrijf-2 zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart. Artikel 1 van de regels van het exploitatieplan legt een verbinding met deze ruimtegebruikskaart, in die zin dat binnen de op deze kaart als Bedrijf-2 aangeduide gronden mag worden gebouwd. Zoals aangegeven is de begrenzing van Bedrijf-2 op de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan in overeenstemming met de

begrenzing van de bestemming Bedrijf-2 van het bestemmingsplan. Het is dan ook niet duidelijk waarop reclamant baseert dat artikel 1 van het exploitatieplan een beperking met zich brengt.

Antwoord punt 2

In het exploitatieplan is aangegeven dat voor het bouwrijp maken van gronden regels gelden. De reden hiervan is dat niet alle gronden waarop bebouwing is toegestaan in handen zijn van de gemeente en dat het noodzakelijk is om aan het bouwrijp maken regels te stellen.

Reclamant stelt terecht dat met het uitsluitend verwijzen naar de bijlagen niet geheel duidelijk is welke eisen worden bedoeld. In artikel 2 van 'hoofdstuk 6. De Regels' wordt verwezen naar bijlage 7, waarin de eisen zijn opgenomen over het bouwrijp maken. Uit deze verwijzing volgt dat alle bepalingen en documenten die in deze bijlage zijn vermeld, van toepassing zijn op de gronden binnen het exploitatiegebied en daarmee dus ook op de gronden van reclamant. Tegen deze achtergrond en gelet op de zienswijze is het wenselijk expliciet te verkennen en aan te geven welke eisen van toepassing zijn op het bouwrijp maken van de gronden binnen het exploitatiegebied. Uit de verkenning blijkt dat:

1. de in bijlage 7 opgenomen bijlagen 'het wegontwerp wegen van Tauw', 'het ontwateringsplan' en 'het beeldkwaliteitsplan' als zodanig niet noodzakelijk zijn voor de gronden binnen het exploitatiegebied;
2. de volgende bepalingen wel op de gronden binnen het exploitatiegebied van toepassing zijn:
 - a. de bepalingen a, b, c en d in bijlage 7, met dien verstande dat aan d moet worden toegevoegd dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg;
 - b. de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'. Deze notitie is als bijlage 3 bij het memo van VD2 Advies bij deze reactie opgenomen.

In deze zin zal het exploitatieplan dan ook worden aangepast.

Antwoord punt 3

In het exploitatieplan is een koppeling opgenomen, die inhoudt dat bebouwing van gronden binnen het exploitatiegebied eerst is toegestaan als een grondwal met een hekwerk is gerealiseerd. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is in het exploitatieplan wel aangegeven waarom deze koppeling noodzakelijk is. Op pagina 22 is vermeld dat de reden van deze koppeling is dat deze grondwal met hekwerk zal dienen als een visuele scheiding tussen de bebouwing binnen het exploitatiegebied en de omgeving van het exploitatiegebied. In het bestemmingsplan is sprake van een wijziging van de invulling van het gebied ten opzichte van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk en daarmee ook van de gronden van reclamant. Deze wijziging van invulling bestaat in hoofdzaak uit twee belangrijke onderdelen:

1. Het invullen van het gebied met andersoortige bebouwing en functies. Deze bebouwing en functies hoeven minder representatief te zijn.
2. De andere oriëntatie van de (minder representatieve) bebouwing. Deze andere oriëntatie houdt in dat de te vestigen bedrijven en de te realiseren bebouwing niet meer georiënteerd zijn op de omgeving van het bedrijventerrein (naar buiten toe, richting Graafsebaan), maar op het bedrijventerrein zelf (intern gericht). Hierdoor is er bezien vanuit de omgeving van het bedrijventerrein (N329 en de rijksweg A59) sprake van achterkantsituaties die moeten worden afgeschermd.

Om deze reden is het noodzakelijk te zorgen voor een goede afscheiding met de omgeving. Het is dus van groot belang dat deze afscheiding wordt gerealiseerd voordat de bebouwing ter plaatse wordt opgericht. Immers, op deze wijze wordt ook verzekerd dat de grondwal met hekwerk ook daadwerkelijk de functie kan vervullen die daarmee wordt beoogd.

Het feit dat de gronden voor de grondwal met het hekwerk in eigendom zijn bij de gemeente, betekent dat de gemeente in eigen beheer de grondwal met hekwerk kan en zal realiseren. De grondwal met hekwerk zal spoedig na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden gerealiseerd. In de exploitatieopzet is ook voorzien in het realiseren van deze voorziening op relatief korte termijn.

Uit het voorafgaande volgt dat de koppeling niets van doen heeft met bevoordeling van de

gemeente in welk opzicht dan ook. Immers, voor de gemeentegronden binnen het exploitatiegebied geldt ook de gestelde koppelingseis. Ook voor de gemeentelijke gronden geldt dus dat de grondwal met het hekwerk moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Reclamant stelt (samengevat):

1. *Hij kan zich niet verenigen met het feit dat in de te verhalen kosten in hoofdzaak kosten zijn opgenomen ter uitvoering van een bestemmingsplan dat onder de oude WRO tot stand is gekomen, welke kosten onder de voorgaande wettelijke regeling publiekrechtelijk niet verhaald konden worden.*
2. *De in het verleden gemaakte kosten zijn al gemaakt met het oog op de door de gemeente uitgegeven gronden en alsnog gedeeltelijk aan de in het exploitatiegebied gelegen gronden toegerekend. Anders dan in het exploitatieplan is aangegeven, wordt niet voldaan aan de vereiste van causaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bijdrage in de opwaardering van de provinciale weg N329 en de saneringskosten. De opwaardering van de provinciale weg zou ook los van de ontwikkeling bedrijventerrein Vorstengrafdonk hebben plaatsgevonden. De saneringskosten hebben betrekking op een voormalige woonwagenlocatie, die ook zou zijn uitgevoerd los van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Hij heeft – anders dan de gemeente die verhuurder is – geen invloed gehad op het voorkomen van de verontreiniging of het verhalen van kosten op de veroorzakers.*
3. *In het exploitatieplan worden ook kosten toegerekend die nog moeten worden gemaakt voor de aanleg van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied maar binnen het bestemmingsplangebied liggen en die al in het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk waren voorzien, en alsnog pro rata parte ten laste van het exploitatiegebied worden gebracht. Ook hiervoor geldt dat niet wordt voldaan aan de vereiste van causaliteit.*
4. *Hij kan zich niet verenigen met de omslag van de kosten als bedoeld in punt 3 op basis van de raming van de opbrengst van die gronden. De gronden binnen de bestemming Bedrijf-2 (gelegen binnen het exploitatiegebied) worden zwaarder belast dan de gronden met de bestemming Bedrijf-1 dan wel Bedrijf-3 en 4. De raming is niet voldoende gemotiveerd, waarbij geldt dat zijn gronden een minder gunstige verkavelingsvorm kennen.*
5. *De gemeente rekent 80% van de opwaardering van de N329 toe aan nieuwe ontwikkelingen en 42% toe aan het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, terwijl vaststaat dat de weg ook wordt benut door bestaande verkeersstromen. Een onderbouwing voor voorafgaande toerekening ontbreekt. Daarnaast is niet inzichtelijk of er sprake is van regulier onderhoud en welke kosten niet aan nieuwe ontwikkelingen zijn toe te rekenen.*
6. *De plankosten zijn te hoog berekend. Hij geeft aan dat een bedrag van ruim 2 miljoen euro oftewel 10 euro per m² is berekend en vindt dit een exorbitant bedrag. In de scan wordt gerekend met een bedrag van 1 miljoen euro aan civieltechnische kosten, waarvan meer dan de helft buiten het exploitatiegebied. Niettemin wordt op basis van de scan met een bedrag van circa 0,5 miljoen euro aan voorbereiding, toezicht en advisering gerekend. In deze omstandigheden dient de raad niet de scan te volgen, maar op realistische uitgangspunten de kosten te begroten. Anders komt het erop neer dat hij met terugwerkende kracht moet bijdragen aan de in het verleden voor het geldende bestemmingsplan gemaakte kosten. Dat is niet in overeenstemming met het doel en de strekking van het kostenverhaalsinstrumentarium en het overgangsrecht.*

Antwoord punt 1

Het bestemmingsplan Vorstengrafdonk is tot stand gekomen onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De WRO kende inderdaad een ander regime met betrekking tot kostenverhaal: de exploitatieverordening ingevolge artikel 42 WRO. Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is er voor het kostenverhaal echter een andere regeling in de plaats gekomen: afdeling 6.4 van de Wro. Het bestemmingsplan valt onder de werking van de Wro en dus moet dan ook worden bezien of, en zo ja in welke mate, voor het vraagstuk van het kostenverhaal afdeling 6.4 Wro van toepassing is. In het exploitatieplan (par. 1.4) en in de reactie op de zienswijze van reclamant (zie kopje 'Toepassing exploitatieplan') is aangegeven dat afdeling 6.4 Wro ook op de gronden van reclamant van toepassing is. Dit brengt met zich dat ook het kostenverhaal op de gronden

van reclamant van toepassing is. De stelling van reclamant dat de kosten onder de oude WRO niet verhaald konden worden, is dan ook niet van belang. Overigens is het nog maar de vraag in hoeverre de stelling van reclamant, inhoudende dat de kosten die in het exploitatieplan zijn opgenomen ook onder de werking van de WRO niet voor verhaal in aanmerking komen, correct is. De beantwoording hiervan valt echter buiten het kader van de reactie op de zienswijze en is daarmee niet aan de orde.

Antwoord punt 2

Het exploitatiegebied van het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Voor dit gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk is in 2000 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk' vastgesteld. Van dit bestemmingsplan maakten de gronden die zijn opgenomen in het exploitatiegebied – en daarmee ook de gronden van reclamant – deel uit. Voor de realisatie van dit gehele bedrijventerrein zijn in het verleden diverse werkzaamheden verricht, zoals het maken van het bestemmingsplan, de aankoop van gronden, de aanleg van wegen, groenvoorzieningen, etc. Kortom: ter uitvoering van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk zijn investeringen gedaan en kosten gemaakt. Deze investeringen hebben tot doel alle gronden binnen het bedrijventerrein en daarmee ook de gronden van reclamant geschikt te maken voor de functie van 'bedrijven'. Het feit dat deze investeringen ook zijn verricht voor de gronden van reclamant, blijkt al uit het feit dat ter uitvoering van genoemd bestemmingsplan in de nabijheid van de gronden van reclamant een ontsluiting is gerealiseerd. In algemene zin dient dan ook te worden gesteld dat de investeringen die in het verleden zijn verricht, ook zijn gericht op het realiseren van de functie 'bedrijven' op alle gronden binnen het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook voor de gronden binnen het exploitatiegebied en dus ook voor de gronden van reclamant. Op grond hiervan kan dan ook niet worden gesteld dat de kosten die in het verleden zijn gemaakt, niet voldoen aan de vereiste van causaliteit: de kosten zijn gemaakt juist met het oog op de realisatie van het gehele bedrijventerrein en daarmee ook voor de gronden binnen het exploitatiegebied en ook voor de gronden van reclamant.

In het exploitatieplan is ook expliciet rekening gehouden met het feit dat in het verleden investeringen zijn verricht voor het gehele bedrijventerrein. In het kader van de toepassing van het criterium proportionaliteit is slechts een gedeelte van de kosten die in het verleden zijn gemaakt voor het gehele bedrijventerrein, opgenomen in de exploitatieopzet van de te verhalen kosten van het exploitatieplan. Op pagina 45 van het exploitatieplan is aangegeven dat van de kosten die in het verleden zijn gemaakt en die voor verhaal in het kader van afdeling 6.4 Wro voor verhaal in aanmerking komen, een percentage van 28,86% aan het exploitatiegebied wordt toegerekend; het resterende gedeelte (te weten 71,14%) blijft daarmee buiten het kostenverhaal. Zoals op p. 45 is aangegeven, is het percentage van 28,86% gebaseerd op de verhouding tussen opbrengst van de gronden binnen het bedrijventerrein als geheel en de opbrengsten van de gronden binnen het exploitatiegebied. De reden voor de keuze van dit percentage als verdeelsleutel voor de toe te rekenen kosten vloeit voort uit artikel 6.18 Wro, waarin is aangegeven dat het verhaal van kosten op grond van een exploitatieplan geschiedt op basis van uitgiftecategorieën (lees: opbrengsten) van gronden. Hoewel de grondslag zoals deze in artikel 6.18 Wro voorziet in de toerekening van kosten binnen het exploitatiegebied, kan deze grondslag in dit geval ook dienen als een objectieve basis voor de toepassing van het criterium proportionaliteit (verhouding van de opbrengsten van de uitgeefbare gronden binnen en buiten het exploitatiegebied).

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het feit dat in het verleden reeds kosten zijn gemaakt, niet tot gevolg heeft dat deze kosten niet meer voor verhaal in een exploitatieplan in aanmerking komen. Ook al zijn de kosten in het verleden gemaakt, dan nog kunnen deze kosten voor verhaal in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in de Wro zijn opgenomen (zie hiervoor onder andere de uitspraak inzake de gemeente Deventer d.d. 28 december 2011, LJN: BU9461).

In de zienswijze vermeldt reclamant twee concrete kostenposten in relatie tot de vereiste van causaliteit: de opwaardering van de N329 en de sanering van de voormalige woonwagenlocatie. Over deze kostenposten het volgende:

- a. Kosten opwaardering N329. Zoals op pagina 29 van het exploitatieplan is

aangegeven, is de N329 opgewaardeerd. Deze opwaardering bestond onder andere uit het verbreden van de N329 van een twee- naar een vierbaansweg. De N329 ligt in de directe nabijheid van het bedrijventerrein en is een belangrijke verbinding met de snelwegen (A59 en A50) en met het achterland.

De realisatie van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk heeft een belangrijke rol gespeeld bij de opwaardering van de N329. De samenhang tussen de voorgenomen realisatie van het bedrijventerrein en de opwaardering van de N329 is al aan de orde in het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Oss 1996 - 2015, dat door de gemeenteraad op 31 januari 1997 is vastgesteld. Dus voorafgaand aan de vaststelling van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in 2000 was de opwaardering van de N329 al in beeld. Dit is ook logisch, omdat de N329 een belangrijke verbinding vormt met de autosnelwegen en het achterland. Het feit dat de opwaardering ook een rol van betekenis speelde voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, blijkt ook uit de samenhang met andere besluiten die zijn verbonden met dit bedrijventerrein. Zo heeft de gemeenteraad in 2004 (raadsbesluit d.d. 17 juni 2004, Marktprijzen industriegrond 2004), al aangegeven dat de opwaardering van de N329 voor het bedrijventerrein noodzakelijk is en heeft de raad vanwege deze opwaardering besloten tot het verhogen van de uitgifteprijs van de uit te geven bedrijfsgronden en tevens nog een bedrag per m² uit de opbrengsten van het uit te geven bedrijventerrein hiervoor te reserveren. Ook in het vervolg heeft de opwaardering van de N329 in dergelijke besluitvormingen voortdurend een rol gespeeld, wat in 2008 en 2010 heeft geleid tot het sluiten van overeenkomsten met de provincie Noord-Brabant over de feitelijke uitvoering van de opwaardering en een herziening van het bestemmingsplan in 2010. De herziening van het bestemmingsplan voor de opwaardering was nodig, omdat de wijze van uitvoering van de opwaardering niet paste binnen de destijds geldende plannen. Met dit alles wordt nog eens onderstreept dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en de opwaardering van N329 nadrukkelijk met elkaar samenhangen.

Op grond van het voorafgaande kan dan ook niet worden gesteld dat er geen causaliteit is tussen de opwaardering van de N329 en het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook met de gronden binnen het exploitatiegebied.

- b. Saneringskosten woonwagenlocatie. Deze kosten betreffen de kosten van de sanering van de verontreiniging (bodem, grondwater, asbest, etc.) van gronden waarop tot medio jaren '90 een woonwagenlocatie aanwezig is geweest. Deze woonwagenlocatie was gelegen binnen de gronden van het beoogde bedrijventerrein Vorstengrafdonk. De woonwagenlocatie heeft in 1996 opgehouden te bestaan. De reden hiervan was onder andere het nieuwe beleid met betrekking tot woonwagenlocaties. Een andere reden was dat de gronden waarop de locatie aanwezig was, ook bedoeld waren voor een nieuwe functie in de vorm van een bedrijventerrein. De gronden van de woonwagenlocatie waren immers onderdeel van de locatie Vorstengrafdonk, waarvan in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Oss 1996 - 2015 al bij de vaststelling in 1997 was aangegeven dat op deze locatie een bedrijventerrein zou worden ontwikkeld. Om de gronden op deze voormalige woonwagenlocatie te kunnen aanwenden voor het realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende functies, was het noodzakelijk om de verontreinigde bodem te saneren. De sanering van deze gronden heeft plaatsgevonden in de periode van 2000 tot en met 2005. In het jaar 2000, dus tijdens de sanering, is vervolgens het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk vastgesteld. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan Vorstengrafdonk is in het jaar 2004 een begin gemaakt.

Het zijn de kosten van deze sanering van de verontreinigde gronden – voor zover deze ten laste zijn van de gemeente – die in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn opgenomen (zie bijlage 8).

Antwoord punt 3

In punt 2 is al gereageerd op de investeringen die in het verleden zijn verricht en die gedeeltelijk binnen het kostenverhaal van het onderhavige exploitatieplan zijn opgenomen. Deze kosten betreffen slechts een gedeelte van de kosten die in het exploitatieplan zijn betrokken. In het kostenverhaal zijn ook kosten opgenomen die nog gemaakt moeten worden. Voor het bedrijventerrein in het algemeen en de gronden binnen het exploitatiegebied in het bijzonder moeten immers nog nieuwe werken worden uitgevoerd

en kosten worden gemaakt. De nog te uitvoeren werken zijn op de tekening op pagina 44 van het exploitatieplan aangegeven. Zoals dat ook geldt voor de reeds gemaakte kosten, geldt voor de nog te maken kosten dat deze ook worden gemaakt voor het gehele bedrijventerrein en niet uitsluitend voor de gronden buiten of binnen het exploitatiegebied. Op pagina 46 van het exploitatieplan is aangegeven dat ook voor deze nog uit te voeren werken geldt dat voor de toerekening van de kosten aan het exploitatieplan de verdeelsleutel van 28,86% is gehanteerd; voor het restant van de kosten (71,14%) geldt daarmee dan ook dat deze niet in het kostenverhaal voor de gronden binnen het exploitatiegebied worden betrokken. Hiervan kan dan ook niet worden gesteld dat de kosten die in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn opgenomen, ten onrechte onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten binnen het exploitatiegebied.

Antwoord punt 4

Zoals in punt 2 is aangegeven, is het percentage van 28,86% als grondslag voor de toerekening van de kosten gehanteerd. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd de verhoudingen tussen de opbrengsten van de gronden binnen en buiten het exploitatiegebied. Deze opbrengsten voor zowel de gronden binnen als buiten het exploitatiegebied zijn gebaseerd op het rapport van Stecgroep d.d. augustus 2012, nr. 11.277. Dit rapport maakt als bijlage 13 'Resultaten marktanalyse gronduitgifte' deel uit van het exploitatieplan. Voor de feitelijke inhoud van dit rapport wordt in het exploitatieplan verwezen naar bijlage 11 bij het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het rapport nu echter ook integraal opgenomen in het exploitatieplan als bijlage 13.

Uit het bestemmingsplan volgt dat er nieuwe inzichten zijn ten aanzien van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook voor het exploitatiegebied:

"Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt gekenschetst als (boven)regionaal bedrijventerrein voor snelweggebonden bedrijvigheid, transport en distributie, met grootschalige bedrijfskavels. Het terrein is qua ontsluiting gunstig gelegen nabij het knooppunt van A50 en A59 en de hoofdontsluitingsweg van Oss, de N329. Als ambitie is geformuleerd: kwalitatief hoogwaardig en (boven)regionaal. Omdat Vorstengrafdonk nog een jong bedrijventerrein is, zijn er geen ruimtelijke ingrepen of ingrepen in de fysieke kwaliteit noodzakelijk. Het parkmanagement is erop gericht om toe te zien op het goed dagelijks functioneren van het bedrijventerrein en daarmee de kwaliteit van het onderhoud en het beheer te borgen."

Op grond van dit nieuwe inzicht worden alleen de doelgroepen 3 en 4 als omschreven op pagina 17 van bijlage 13 verwacht op Vorstengrafdonk. De bandbreedtes zoals in deze bijlage aangegeven, bedragen respectievelijk € 160 - € 170 voor een standaarduitstraling en € 185 - € 195 voor een hoogwaardige verschijningsvorm. De in het exploitatieplan gehanteerde uitgifteprijs van respectievelijk € 170 en € 188 passen binnen de bandbreedtes van bijlage 13.

In bijlage 12 van het exploitatieplan is aangegeven dat er binnen de categorie Bedrijf-2 nog sprake is van een diversiteit aan te hanteren uitgifteprijs. De reden hiervan is dat binnen deze categorie sprake is van verschillende gebruiksmogelijkheden en ligging van de gronden. Zo zijn er gronden binnen de categorie Bedrijf-2, waarop een dubbelbestemming met hogedrukgasleiding of hoogspanningsleiding van toepassing is. Voor deze gronden geldt dat de gebruiksmogelijkheden beperkter zijn dan de gronden zonder deze dubbelbestemming; de te hanteren uitgifteprijs is hierop afgestemd.

Over de verkavelingsvorm van de gronden van reclamant wordt opgemerkt dat deze qua vorm goed vergelijkbaar zijn met de overige gronden binnen dezelfde uitgiftecategorie, nu alle gronden in die uitgiftecategorie aan de achterzijde van de kavel een gebogen vorm met wisselende kaveldieptes kennen.

Hieruit kan niet anders worden geconcludeerd dan dat – in tegenstelling tot wat reclamant stelt – de verschillen tussen de genoemde uitgiftecategorieën zijn gemotiveerd.

De gronden van reclamant hebben een zodanige oppervlakte en omvang, dat het goed mogelijk is om op deze gronden de functie Bedrijf-2 te realiseren. Dit geldt temeer, nu ook de voorschriften van het bestemmingsplan een andere bestemmingsregeling kennen,

waardoor er meer bebouwings- en andere gebruiksmogelijkheden zijn. Gelet hierop is er geen reden om aan te nemen dat deze gronden ten onrechte zijn aangemerkt als categorie Bedrijf-2.

Antwoord punt 5

In bijlage 8 bij het exploitatieplan 'Detailuitwerkingen ramingen kostenexploitatieopzet' is opgenomen de tabel 'Voorzieningen buiten het exploitatiegebied'. In deze tabel is vermeld het onderdeel 'Infrastructuur'. Hiertoe behoort ook de post 'gemeentelijk aandeel opwaardering N329 (gerealiseerd)'. Uit de gegevens die hierin zijn opgenomen, blijkt dat van de totale kosten van het gemeentelijke aandeel in de opwaardering een percentage van 12% wordt toegerekend aan het exploitatiegebied. Een percentage van 30,23% wordt toegerekend aan de overige gronden binnen het bestemmingsplan; aan de gronden buiten het bestemmingsplan wordt een percentage van 57,5% toegerekend.

Uit het gestelde in de vorige alinea volgt dat het percentage van 80% dat reclamant noemt, niet in overeenstemming is met de percentages die in het exploitatieplan zijn genoemd. Uit de zienswijze blijkt ook niet op welke wijze hij dit percentage heeft berekend. Nu enige onderbouwing voor dit percentage ontbreekt, kan ook niet op dit aspect worden ingegaan.

De verdeelsleutel voor de toerekening van de kosten van de opwaardering van de N329 is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Toedeling in hoofdkostendragers		uitgedrukt in aandeel	Verbijzondering kostendragers			
Functie	uitgangspunt	aantal uitgifbare m2's	eenheid	bebouwings- percentage	woning- equivalenten	aandeel
regulier onderhoud (nieuwe asfaltaag)	in enige mate van invloed	2%				
toegangsweg voor Oss	in enige mate van invloed	5%				
Regionale multimodale functie	in enige mate van invloed	5%				
Herstructurering Osse haven	in enige mate van invloed	5%				
Intensivering en uitbreiding bestaande bedrijventerreinen	in enige mate van invloed	5%				
subtotaal functies		22%				
resteert voor overige functies (verdeling via woningequivalenten):		78%				
aanleg nieuwe woonwijken	in belangrijke mate van invloed				2.100	17,3%
ontsluiting van bedrijventerreinen (meervoud!)	in belangrijke mate van invloed					
Verkopen totaal (nominaal) per plan:						
Vorstengrafdonk		736.000	m2 terrein	70%	5.152	42,5%
De Geer oost-zuid		252.000	m2 terrein	70%	1.764	14,5%
Danenhoeft oost		63.000	m2 terrein	70%	441	3,6%
totaal		100%			9.457	78,0%

Uit het voorafgaande volgt dat er nadrukkelijk rekening is gehouden met de functie van de N329 voor 'bestaand verkeer'.

Antwoord punt 6

De berekening van de plankosten is gebaseerd op het ontwerp van de Regeling plankosten exploitatieplan. De Regeling voorziet in een automatische bepaling van de hoogte van de plankosten die aan een exploitatieplan mogen worden toegerekend. Om de hoogte van de toe te rekenen plankosten te kunnen vaststellen, moet een aantal vragen worden beantwoord. Deze vragen zijn gerelateerd aan een exploitatieplan, de te verrichten werkzaamheden en het bestemmingsplan. Na beantwoording van deze vragen leidt de rekenmethode van het Ministerie tot een uitkomst in een forfaitair bedrag. Uit de jurisprudentie¹ blijkt dat bij een juiste toepassing van de Regeling de plankosten op een zorgvuldige wijze geacht worden te zijn vastgesteld.

Voor de vaststelling van de plankosten voor het onderhavige exploitatieplan is ook toepassing gegeven aan deze Regeling. De zienswijze van reclamant richt zich specifiek op één onderdeel van de Regeling: de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Reclamant geeft aan dat gerekend is met een bedrag van 1 miljoen euro, waarvan meer dan de helft buiten het exploitatiegebied, en dat vervolgens met een bedrag van 0,5 miljoen euro aan voorbereiding, toezicht en advisering wordt gerekend. Uit de zienswijze blijkt niet op welke wijze reclamant het bedrag van 1 miljoen euro heeft berekend, noch waar hij dit bedrag op baseert. Nu dit niet duidelijk is, kan op dit bedrag niet worden gereageerd.

¹ ABRvS 28 december 2011, Deventer, LJN: BU9461.

Reclamant stelt terecht dat een bedrag van circa 0,5 miljoen is opgenomen. Dit bedrag voorziet in de kostenonderdelen 'planontwikkeling' en 'voorbereiding, toezicht en directievoering' met betrekking tot civiele en cultuurtechniek. Dit bedrag is samengesteld uit € 124.988,-- (planontwikkeling) en € 420.375,-- (voorbereiding, toezicht en directievoering) en vloeit zoals hiervoor al is gesteld direct voort uit de Regeling.

De bedragen die zijn genoemd in de vorige alinea, hangen nadrukkelijk samen met de kosten van 'bouw- en woonrijp maken' die in het vragenformulier behorende bij de Regeling dienen te worden ingevuld. Voor deze kosten is het bedrag van € 2.608.000,-- ingevuld. De kosten zijn als volgt samengesteld: als grondslag voor de berekening van de plankosten op basis van de plankostenscan is het bedrag aan toerekenbare kosten wegens voorzieningen buiten het plangebied gehanteerd; de kosten daarvan worden geraamd op € 7.149.639,--. Het feitelijke bouwrijp maken vindt nagenoeg geheel buiten het exploitatiegebied plaats. Gerekend is met het aandeel in die kosten, voor zover deze kosten aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Vervolgens zijn daarop gecorrigeerd de daarin opgenomen werken waarvoor de plankosten al in de betreffende kostenraming zijn opgenomen. Het betreft de volgende correcties:

- het gemeentelijk aandeel in de opwaardering van de N329 ten bedrage van € 3.740.978,-- en
 - de tot 2005 gemaakte kosten wegens bodemsanering ten bedrage van € 800.329,--.
- Na deze correctie blijft over een bedrag voor kosten bouwrijp maken van € 2.608.333,-- , wat in de plankostenscan is afgerond op € 2.608.000,--.

De conclusie met betrekking tot de financiële onderdelen van de zienswijze is dat er geen redenen zijn tot aanpassing van het exploitatieplan.

Taxatie

Reclamant stelt (samengevat) dat er ten onrechte sprake is van een complexbenadering. Hij constateert dat in de taxatie voorbij is gegaan aan het feit dat zijn gronden een hogere waarde hebben vanwege het feit dat deze gronden een voorstrookwaarde hebben en een zichtlocatie zijn.

Antwoord

De taxatie voor het exploitatieplan is opgesteld door een onafhankelijk taxateur: A. van Gellicum van het bureau Kendes, rentmeesters en adviseurs. Om deze reden is dit onderdeel van de zienswijze voorgelegd aan deze taxateur met het verzoek hierop te reageren. De reactie van de taxateur is vastgelegd in bijlage 2 bij het memo van VD2 Advies en laat zich als volgt samenvatten:

1. In de zienswijze wordt ten onrechte de stelling betrokken dat het complex gelijk dient te zijn aan de begrenzing van het exploitatiegebied. Een complex kan een ander bevatten dan de grens van een bestemmingsplan. 'Nu het plangebied van het gehele bestemmingsplan Vorstengrafdonk - Oss - 2013 moet worden beschouwd als één samenhangend geheel welke in de tijd bezien samenhang vertoont (gefaseerde uitgifte) en ook één (gemeentelijke) grondexploitatie omvat is het niet juist om meerdere complexen te onderscheiden.'
2. De stelling dat de gronden een hogere waarde moeten hebben vanwege het feit dat deze een bedrijvenbestemming hebben en in juridische zin bouwrijp zijn, is niet correct, omdat hiermee voorbij wordt gegaan aan de egalisatieregeling van artikel 40d van de Onteigeningswet. De regel houdt in dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.
3. Voor de voorstrookwaarde en/of een zichtlocatie verwijst de taxateur naar paragraaf 4.5 van het taxatierapport. Hierin staat met betrekking tot de voorstrook (samengevat) dat de ontsluiting van bedrijfskavels is geschied via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Deze ligging brengt dus niet mee dat er sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in het plangebied. Ook voor de zichtlocatie geldt dat hiervan geen sprake is, waarbij wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaaknummers 200905555/1/R1 en 2009064/1/R1.

Aanvullend geeft de taxateur aan dat reclamant voorbijgaat aan het feit dat de gronden zelf geen bijzondere geschiktheid hebben, die impliceert dat deze de

eigenschappen hebben van een zichtlocatie. Het (nieuwe) bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen.

Voor de uitgebreide reactie van de taxateur wordt verwezen naar bijlage 2 van dit memo.

Op basis van de reactie van de taxateur is er geen reden de zienswijze van reclamant op dit punt over te nemen en het exploitatieplan hierop aan te passen.

Zienswijze 13, Gasunie gedagtekend 12 september 2013 en ontvangen op 16 september 2013 per post

Samenvatting zienswijze

De Gasunie vraagt om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen, die in de reactie van het vooroverleg niet naar voren zijn gebracht.

De Gasunie meent, dat de bestemming 'Leiding - Gas' alleen met een lijnaanduiding is aangegeven. Gevraagd wordt om die bestemming met een zone van 4 meter aan beide zijden van het hart van de leiding aan te geven.

Gevraagd wordt om onderscheid te maken in de breedte van de belemmeringenstrook: 4 meter voor leidingen van 40 bar en 5 meter voor leidingen met 66,2 en 80 bar.

Gevraagd wordt om de afsluiterlocatie S-162 te bestemmen als 'specifieke vorm van bedrijf - afsluitervoorziening'.

Gevraagd wordt om de bestemming 'Leiding - Gas' algemener te formuleren met het oog op eventuele werkzaamheden of verandering aan de infrastructuur.

Gevraagd wordt om in deze bestemming te regelen, dat een omgevingsvergunning nodig is voor het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

Besluit

De gemeenteraad van Oss vindt de zienswijze niet ontvankelijk voor zover gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013' wordt naar aanleiding van deze zienswijze ambtshalve op de volgende punten gewijzigd vastgesteld:

- op de kaart wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op een klein punt gecorrigeerd, zodat alle leidingen volledig voorzien zijn van een beschermende dubbelbestemming;
- bij de leidingen van 66,2 en 80 bar zal de dubbelbestemming 'Leiding- Gas' 5 meter breed worden in plaats van 4 meter;
- de afsluiterlocatie S-162 gelegen aan de Vorstengrafdonk wordt bestemd als 'specifieke vorm van bedrijf - afsluitervoorziening';
- het vergunningstelsel in de belemmeringenstrook wordt uitgebreid met het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

Toelichting

De zienswijze van de Gasunie is ruim buiten de termijn ingediend en ontvangen. Wij hebben de Gasunie op 11 jun 2013 vooraf bericht over de komende terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De brief van de Gasunie dateert van 12 september 2013 en het einde van de zienswijzentermijn was 31 juli 2013. De zienswijze is echt te laat ingediend en niet ontvankelijk. Aangezien een goede regeling van de gasleidingen een publiek belang is, beoordelen wij de zienswijze wel ambtshalve en passen het bestemmingsplan waar nodig aan. Over die aanpassingen is ambtelijk overleg geweest met de Gasunie.

Op de kaart is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op een klein punt niet helemaal correct weergegeven. Dat passen we aan.

Het is nodig om de leidingen naar ligging en aard (omvang en druk) te bestemmen, omdat dat verband houdt met de aspecten van externe veiligheid die weer doorwerken in de ruimtelijke ordening. Ook in het landelijke 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' worden in de voorbeeldregels de maximale druk en diameter in de regels vastgelegd. We stappen daarom niet over op een meer algemene formulering van de bestemming. Een algemene formulering zou de aanleg van zwaardere of nieuwe leidingen mogelijk maken en dat is op dit bedrijventerrein absoluut niet gewenst. We zullen wel de gevraagde differentiatie tussen de leidingen aanbrengen. Bij de leidingen van 66,2 en 80 bar zal de strook 5 meter breed worden in plaats van 4 meter breed.

Er blijkt een derde afsluiter aanwezig te zijn in het plangebied (gelegen aan de Vorstengrafdonk). Die zal net als de twee anderen specifiek worden bestemd als

'specifieke vorm van bedrijf - afsluitervoorziening'.

Het vergunningstelsel in de belemmeringenstrook zal worden uitgebreid met het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van de betreffende ontwerpplannen en ontwerpbesluit benoemd. Daarnaast bevatten de plannen en het besluit ten opzichte van de ontwerpen enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

1. ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

1. aanpassingen in verband met het gebruik van de RoStandaarden 2012; deze aanpassingen veranderen de inhoud niet;
2. aanpassing van de maximum bouwhoogte in het gebied van de 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 5' van 30 naar 36 meter (dit betreft de meest zuidoostelijke bouwkegel);
3. wijziging van de aanduiding 'geluidszone - industrie' in die zin dat de aanduiding niet meer geldt voor het bedrijventerrein zelf, maar alleen voor het gebied daar omheen;
4. wijziging van bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Groen' en 'Bedrijf - 1' ten behoeve van de inpassing van een bestaande eiken wal aan de noordzijde van de Keltenweg;
5. regeling van de bestaande Pinksterrace (jaarlijkse wegwedstrijd voor motoren op de straten van dit bedrijventerrein);
6. aanpassing van de redactie van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 16.5.3. lid 2 sub b om beter aan te sluiten bij de toetsing aan het principe van de beste beschikbare technieken;
7. toevoeging van een algemene regeling ondergronds bouwen;
8. toevoeging van de mogelijkheid van wijziging van de geluidsverkaveling ten behoeve van een juiste inpassing van vergunde situaties;
9. toevoeging van informatieve verwijzingen en redactionele verbeteringen in de regels, die geen gevolgen hebben voor de inhoud;

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

Verder is de toelichting ambtshalve aangevuld met:

10. de resultaten van onderzoek naar flora en fauna, dat in 2013 is afgerond;
11. een toelichting op toetsing aan de Natuurbeschermingswet.

2. ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan benoemd. Het exploitatieplan bevat daarnaast geen ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 13 van het ontwerpexploitatieplan verwees naar een rapport ('Marktconforme grondprijzen bedrijventerrein Vorstengrafdonk') van het adviesbureau Stec, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan was gevoegd.

Dat rapport is nu bijlage bij het exploitatieplan zelf. Deze toevoeging wijzigt niets aan de inhoud.

3. ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Oss - 2013'

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Het bestemmingsplan bevat daarnaast geen ambtshalve wijzigingen.

4. ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk - Bernheze - 2013'

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Het bestemmingsplan bevat daarnaast geen ambtshalve wijzigingen.

5. ontwerpbesluit 'hogere waarde voor woningen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Vorstengrafdonk'

Het besluit hogere waarden bevat geen ambtshalve wijzigingen en wordt ongewijzigd vastgesteld.

6. ontwerpzonebeheerplan Industrierrein Vorstengrafdonk.

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpzonebeheerplan benoemd. Daarnaast bevat het zonebeheerplan de volgende ambtshalve wijzigingen:

1. vermelding van de mogelijkheid van intrekking van een wabovergunning
2. actualisering van de geluidsberekeningen volgens de meest actuele bedrijfs- en vergunnings situatie.

Notitie

Project	Zonebeheerplan en bestemmingsplan industrieterrein Vorstengrafdonk		
Betreft	Beantwoording zienswijzen AFB en Movianto		
Ons kenmerk	M.2011.1331.17.N001	Versie	004
Datum	24 oktober 2013	Verwerkt door	KS MBR
Contactpersoon	ir. R.J. (Robert) Bos	E-mail	rbo@dgmr.nl

1. Inleiding

Op 20 juni 2013 zijn het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – Oss – 2013 en het ontwerpbestemmingsplan Geluidzone industrielawaai Vorstengrafdonk – Oss – 2013 ter inzage gelegd . Burgemeester en wethouders van Oss hebben DGMR advies gevraagd over de beantwoording van twee zienswijzen.

In deze notitie wordt ingegaan op de zienswijzen van AFB en Movianto voor zo ver deze betrekking hebben op het aspect geluid.

Het advies is zo opgesteld, dat het direct gebruikt kan worden als antwoord op de zienswijzen.

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Een algemene beantwoording/toelichting op de gekozen aanpak voor de geluidszonering.
- Hoofdstuk 3: Voorstel beantwoording zienswijzen AFB.
- Hoofdstuk 4: Voorstel beantwoording zienswijzen Movianto.
- Hoofdstuk 5: Overzicht acties n.a.v. de beoordeling van de zienswijzen.

Separaat is een notitie met de beoordeling van het akoestisch onderzoek van AFB International b.v. opgesteld.

2. Algemeen: toelichting opzet zonebeheer

Waarom een zonebeheerplan en een verankering hiervan in het bestemmingsplan?

De roep om een sturingsinstrument voor het gebruik en beheer van geluidsruimte op een industrieterrein wordt steeds luider. Eén van de instrumenten om daaraan een bijdrage te leveren is een zonebeheerplan. Een plan dat de mogelijkheid biedt om de aanwezige schaarse geluidsruimte op industrieterreinen te kunnen beheren, zoals de naam al aangeeft. Eind 2011 is echter duidelijk geworden dat het zonebeheerplan alléén geen oplossing biedt. Daarvoor heeft het een te lage juridische status, zo blijkt uit de uitspraak van de Raad van State in de casus van een puinbreker op een Nijmeegse industrieterrein (zaaknummer 201008546/1/M1). De hoogste bestuursrechter overweegt daarin dat een zonebeheerplan geen zelfstandig toetsingskader kan zijn voor een omgevingsvergunning (milieu), *omdat een dergelijk plan niet kan worden beschouwd als een concretisering of invulling van het belang van de bescherming van het milieu*. Het zonebeheerplan is slechts een informatiemodel over de beschikbaarheid van geluidsruimte binnen de zone. De consequentie daarvan is dat strijdigheid met de geluidreservering voor een kavel (overigens zonder overschrijding van de zonegrenswaarden), niet kan leiden tot de weigering van een omgevingsvergunning (milieu). Voor veel gemeenten en bedrijven is deze uitspraak een lelijke streep door de rekening. Hun wens om de beschikbare geluidsruimte doelmatig te verdelen voor een optimale benutting van het industrieterrein lijkt daarmee onvervulbaar.

Met het bestemmingsplan voor Vorstengrafdonk heeft de gemeente Oss gekozen voor een nieuwe manier van het beheren van de geluidsruimte. Door het koppelen en verankeren van het zonebeheerplan aan de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geschapen om een doelmatige en duurzame ontwikkeling van Vorstengrafdonk tot stand te brengen. Een kans voor de gemeente maar ook voor bedrijven om duidelijkheid te scheppen én te krijgen over de beschikbare geluidsruimte en de toekomstige vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden op afzonderlijke kavels. Bij deze systematiek ligt het zwaartepunt bij de ruimtelijk relevante indeling van de beschikbare geluidsruimte. Verankering van het zonebeheerplan in een bestemmingsplan leidt tot de noodzakelijke juridisch harde toetsings- en handavingskaders, waardoor het zonebeheerplan alsnog de waarde verkrijgt die daaraan werd toegedacht.

Industrieterrein Vorstengrafdonk is nog volop in ontwikkeling en de gemeente Oss wil voorkomen dat het industrieterrein voortijdig en onbedoeld akoestisch op slot komt te zitten. Waardoor de nu nog lege kavels niet ontwikkeld zouden kunnen worden, maar ook de huidig aanwezige bedrijven niet zouden kunnen uitbreiden. En dat is voor Oss ongewenst.

Toelichting keuze ligging en uitbreiding van de geluidszone

Bij de eerste planvorming voor Vorstengrafdonk, aan het eind van de vorige eeuw, heeft de gemeente als uitgangspunt gekozen dat bestaande woningen niet binnen de geluidszone zouden komen te liggen. Ook is de huidige geluidszone niet gesitueerd over het grondgebied van de buurgemeente Bernheze. Praktisch gezien betekende dit dat aan de zuidwestelijke zijde de geluidszone vóór de woningen aan de Tolstraat 3 en 5 en op de grens met de buurgemeente was gesitueerd. De woonbestemming is inmiddels aan Tolstraat 3 onttrokken.

Het gevolg van de bovenstaande keuze was dat akoestisch gezien voor de zuidwestelijke kavels slechts zeer beperkt geluidsruimte beschikbaar is. Uit de inventarisatie die Oss heeft uitgevoerd ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is naar voren gekomen dat deze geluidsruimte onvoldoende is om op alle kavels van het industrieterrein bedrijven te kunnen vestigen, zodanig dat voor alle kavels ook voldoende geluidsruimte beschikbaar is. Om deze reden is gekozen om de buitenste zonegrens aan met name de zuidwestelijke zijde van het industrieterrein te vergroten. Bij het vergroten van de geluidszone is rekening gehouden met de maatgevende bedrijven c.q. kavels die in de zuidwestelijke hoek van het industrieterrein zijn gelegen. Dit betreft naast de bedrijven Raben en Movianto, ook de nu nog niet-uitgegeven kavels op het zuidwestelijke gedeelte van Vorstengrafdonk.

De zonegrens is vergroot op basis van de geluidsruimte die de gemeente nodig acht voor de toekomstige ontwikkelingen voor deze beide bedrijven en de nog lege kavels.

Uit de inventarisatie is immers gebleken dat in alle overige richtingen nog voldoende geluidsruimte beschikbaar was om eventuele toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit betreft toekomstige ontwikkelingen die niet reeds binnen de voor de kavels gereserveerde geluidsruimte passen. Om deze reden is de zonegrens (m.u.v. de zuidwestelijke zijde) op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven. De gemeente wil de omgeving van het industrieterrein niet onnodig belasten. Oftewel, de voor de bedrijven beschikbare geluidsruimte wordt niet onnodig verruimd.

Toelichting keuze verdeling geluidsruimte en verdelingssystematiek

Bij de planvorming eind jaren '90 is de ligging van de geluidszone bepaald. Dit is gedaan door voor alle kavels een bepaalde hoeveelheid geluidsruimte op te nemen. Deze geluidsruimte komt overeen met de geluidsruimte die een bedrijf uit de betreffende milieucategorie gemiddeld nodig heeft. Voor het nieuwe zonebeheerplan en bestemmingsplan is als uitgangspunt aangesloten bij deze kavelreserveringen. Wanneer de geluidsbijdrage van bedrijven hoger is dan deze kavelreservering is vanzelfsprekend uitgegaan van de vergunde rechten van de bedrijven.

Ten gevolge van de kavelreserveringen wordt in de huidige situatie, met uitzondering van de geluidszone aan de zuidwestelijke zijde van het industrieterrein, de beschikbare geluidsruimte nog niet geheel gebruikt. Of anders gezegd, een deel van de beschikbare geluidsruimte was nog niet toegekend aan bedrijven of kavels. Deze algemene 'pot' met geluidsruimte, de algemene reserve, is voor alle huidige bedrijven en de nu nog lege kavels beschikbaar.

Voor de gemeente Oss is flexibiliteit in de uitgifte en toekenning van de geluidsruimte belangrijk. Een deel van de bedrijven heeft namelijk minder geluidsruimte nodig dan standaard is gereserveerd, een deel van de bedrijven heeft juist meer geluidsruimte nodig. Door een deel van de geluidsruimte niet rechtstreeks toe te kennen aan kavels, kan de gemeente beter inspelen op specifieke wensen van bedrijven en kan de geluidsruimte voor het gehele industrieterrein beter benut worden.

De uiteindelijke kavelreserveringen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat voor elke kavel een bepaalde hoeveelheid geluidsruimte is gereserveerd. Voor elk kavel is hiermee

geluidsruimte beschikbaar, die overeenkomt met de toegestane milieucategorie. Dit biedt bestaande en toekomstige bedrijven in principe voldoende ruimte om te ondernemen.

In het bestemmingsplan is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee meer geluidsruimte (afkomstig uit de algemene reserve) aan bedrijven toegekend kan worden. De gemeente Oss vraagt van bedrijven die meer geluidsruimte willen, een goede motivering van nut en noodzaak voor deze aanvullende geluidsruimte. Hierbij speelt een afweging van mogelijke maatregelen en het toepassen van beste beschikbare technieken een belangrijke rol.

Het bovenstaande is de reden waarom de toekomstverwachtingen van Raben en Movianto wel zijn meegenomen in de ligging van de geluidszone, maar waarom deze toekomstverwachtingen nog niet volledig aan de kavels van deze bedrijven zijn toegekend. Namelijk, op dit moment is nog niet zeker dat deze geluidsruimte in de toekomst ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden. Daarnaast is het aan bedrijven om te motiveren dat de aanvullende geluidsruimte nodig is voor de bedrijfsvoering en dat beste beschikbare technieken worden toegepast.

Toelichting keuze vastleggen van immissiewaarden

Zoals hierboven is aangegeven wordt de geluidsruimte van de kavels in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit wordt in de Nederlandse praktijk op twee verschillende manieren gedaan. De geluidsruimte kan als **emissiewaarde**, uitgedrukt in dB(A)/m², bepaald worden of de geluidsruimte kan als **immissiewaarde**, uitgedrukt in dB(A) ter plaatse van toetspunten, vastgelegd worden. De eerste grootheid zegt enkel iets over de hoeveelheid geluid die een bedrijf uitstraalt, in principe ongeacht richtingsafhankelijkheid, reflecties en demping in de omgeving. De tweede grootheid is juist de hoeveelheid geluid die in een bepaalde richting op een bepaald punt overblijft ten gevolge van de uitstraling van een bedrijf.

Een voorbeeld van bestemmingsplannen waarin de geluidsruimte als emissiewaarde is opgenomen zijn de ontwerpbestemmingsplannen van 19 juni 2013 van Maasvlakte 1, Botlek-Vondelingenplaat en Europoort-Landtong, in de gemeente Rotterdam. Voor deze industrieterreinen is gekozen om per kavel de maximaal toegestane geluidsemissie vast te leggen. Hierbij is sprake van een bandbreedte. Wordt voldaan aan de laagste waarde dan is sprake van directe toelating. Is meer geluidsruimte benodigd, dan is dit beschikbaar tot de hoogste waarde van de bandbreedte, waarbij met een maatregelenonderzoek het bedrijf moet onderbouwen dat de beste beschikbare technieken worden toegepast en dat deze grotere geluidsruimte daadwerkelijk benodigd is.

De systematiek die de gemeente Oss wil toepassen is grotendeels vergelijkbaar. De gemeente Oss heeft gekozen om de geluidsruimte van kavels vast te stellen als immissiewaarden. De reden voor deze keuze is dat het vastleggen van immissiewaarden meer zekerheid biedt dat de zoneringsgrenswaarden niet zullen worden overschreden. Namelijk, door richtingsafhankelijke uitstraling of heel hoge bronnen kan wel voldaan worden aan de toegekende emissiewaarden, maar kan op immissieniveau toch een veel hogere bijdrage ontstaan. Dit effect heeft de gemeente Oss willen tegengaan. Ook is bij immissiewaarden het effect van maatregelen, zoals het plaatsen van geluidsschermen, direct zichtbaar.

Voorbeelden voor de toepassing van geluidsruijnte als immissiewaarde is het bestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven in de gemeente Waalwijk en het bestemmingsplan voor industrieterrein De Mars in de gemeente Zutphen.

De gemeente Oss wil het onnodig vastleggen van immissiewaarden voorkomen, waardoor bedrijven mogelijk beperkt worden in het geval van kleine wijzigingen van de bedrijfsactiviteiten. Dit effect treedt op bij immissiepunten waar de geluidsbijdrage laag is ten opzichte van de cumulatieve geluidsbelasting. Door de logaritmische optelling van het geluid is een toename van een lage immissiewaarde verwaarloosbaar op het totaal. Hierom heeft de gemeente Oss naar aanleiding van de zienswijzen gekozen om immissiewaarden vast te leggen met een minimum van 25 dB onder de betreffende grenswaarde.

Dit leidt tot aanpassing van de toetsingstabellen, opgenomen als bijlage 3 van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

De gemeente wil verder de toekenning van extra geluidsruijnte uit de algemene reserve niet moeilijker maken dan nodig is. In de ontwerpversie van het zonebeheerplan en van het ontwerpbestemmingsplan was nog sprake van toetsing aan 'BBT+'. Dus een strengere toetsing dan het principe van BBT (beste beschikbare technieken). Bij nader inzien is het juister om ook hier te spreken van toetsing aan 'BBT'. Een strengere toetsing zou de bedrijven die meer geluid nodig hebben in een strenger regime kunnen brengen dan bedrijven met een doorsnee geluidsemissie. Het principe moet zijn om bedrijven zoveel mogelijk gelijk te behandelen. Dat wil niet zeggen, dat het aantonen en toetsing van de noodzaak en van de mogelijke maatregelen eenvoudige opgaven zullen zijn. De noodzaak van meer geluidsruijnte moet duidelijk gemaakt worden en realistische alternatieven daarvoor moeten aantoonbaar niet beschikbaar zijn.

3. Voorstel beantwoording zienswijze AFB

Stibbe heeft namens het bedrijf AFB International (hierna genoemd: AFB) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze bestaat uit een uiteenzetting, onderverdeeld in twintig afzonderlijke punten. De eerste dertien punten betreft een opsomming van feiten en citaten uit het bestemmingsplan en het zonebeheerplan. In de punten veertien tot en met twintig worden de daadwerkelijke zienswijzen genoemd. Onderstaand wordt op de punten veertien tot en met twintig een reactie gegeven.

(14) AFB geeft aan dat zij zich niet kan vinden in de geluidverkaveling, omdat AFB stelt dat zij geen reële uitbreidingsmogelijkheden heeft. AFB geeft aan dit in de volgende punten nader toe te lichten.

Reactie: Gezien de nadere toelichting van AFB in de volgende punten, wordt hier niet nader op deze zienswijze ingegaan.

(15) AFB geeft aan dat voor haar de geluidimmissiewaarden voor de dag-, avond- en nachtperiode gelden zoals opgenomen in bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie: Deze interpretatie van AFB is correct.

(16) AFB geeft aan dat in een bestemmingsplan reële uitbreidingsmogelijkheden moet worden geboden en dat dit voor AFB niet het geval is. De immissiewaarden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen behoren bij de vigerende milieuvergunning. AFB geeft aan dat een wijziging van de vergunde activiteiten zou leiden tot een overtreding van het bestemmingsplan. AFB geeft aan dat het in drieploegendienst gaan werken van een aantal afdelingen een reële toekomstige uitbreiding is. Deze afdelingen werken nu in tweeploegendienst. In de zienswijze is een akoestisch onderzoek van Adviesbureau De Haan toegevoegd, waarin deze toekomstige situatie in beeld is gebracht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de toekomstsituatie van AFB inpasbaar is binnen de nieuwe geluidszone. AFB verzoekt dat de kavelruimte wordt aangepast naar de immissieruimte conform het rapport van Adviesbureau De Haan.

Voor een algemene toelichting op de gekozen systematiek van de geluidverkaveling wordt verwezen naar de algemene toelichting in het zonebeheerplan en de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente Oss bestrijdt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met reële toekomstplannen van AFB. Zoals in de algemene toelichting is weergegeven, is gekozen om voor elk kavel een hoeveelheid geluid te reserveren, overeenkomend met de maximale toelaatbare milieucategorie van het betreffende kavel. Dit zijn de kavelreserveringen zoals deze al voor de diverse kavels waren vastgesteld. Hierbij is vanzelfsprekend rekening gehouden met de rechten die bedrijven aan eerder verleende vergunningen kunnen ontleenen.

Binnen de gekozen systematiek kan, als een bedrijf meer geluidsruimte nodig heeft dan voor het betreffende kavel is gereserveerd, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden meer geluidsruimte worden toegekend.

De gemeente Oss heeft gekeken of voor zowel huidige als toekomstige bedrijven voldoende geluidsruijnte beschikbaar is voor mogelijke uitbreidingen. Dit is gedaan door te kijken waar de 50 dB(A)-etmaalwaardecontour is gelegen ten opzichte van de bestaande zonegrens. Met uitzondering van de zuidwestelijke hoek blijkt in de overige richtingen nog voldoende geluidsruijnte beschikbaar te zijn. Zoals weergegeven in de geluidsrapportage van Adviesbureau De Haan zijn de toekomstplannen van AFB binnen de geluidszone inpasbaar. Daaruit volgt dat ook voor AFB voldoende geluidsruijnte voor toekomstige ontwikkelingen beschikbaar is. Hierop wordt onder punt 17 nader op ingegaan.

Voor wat betreft het verzoek om de immissiewaarden aan te passen, maakt de gemeente Oss de keuze om deze aanpassing niet door te voeren. De reden hiervoor is dat enerzijds de geluidszone voldoende ruijnte biedt voor een dergelijke toekomstige ontwikkeling en dat dit anderzijds past binnen de gekozen systematiek. Namelijk, wanneer een bedrijf meer geluidsruijnte nodig heeft, kan het hier aanspraak op maken.

Het bedrijf moet de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruijnte aantonen en onderbouwen dat met het toepassen van de beste beschikbare technieken en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruijnte noodzakelijk is ter verbetering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Het akoestisch onderzoek gaat in op de uitbreiding van twee- naar drieploegendienst, en is een groot aantal wijzigingen van eerdere uitgangspunten beschreven. Dit betreft zaken zoals een gewijzigde gevelopbouw, verplaatste rijroutes en verplaatsing van installaties. Het maatregelenpakket waarop de eerder verleende vergunning uit 2012 is gebaseerd, is daarmee grotendeels gewijzigd.

De voorgestane planregeling voorziet erin dat ook AFB, via de binnenplanse afwijkmogelijkheid, gebruik kan maken van de geluidsruijnte uit de algemene reserve. De gemeente Oss vraagt van bedrijven die meer geluidsruijnte willen om de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruijnte aan te tonen en te onderbouwen dat met het toepassen van de beste beschikbare technieken en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruijnte noodzakelijk is ter verbetering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. Deze onderbouwing ontbreekt in de zienswijzen.

AFB heeft in de zomer van 2013 een vergunningsaanvraag milieuneutrale verandering ingediend. Daarin zijn de wijzigingen in de bedrijfsvoering beschreven. Uit het akoestisch rapport, dat bij deze aanvraag hoort, blijkt dat aan de geldende milieuvergunning kan worden voldaan. Om daaraan te kunnen voldoen zijn nieuwe maatregelen nodig, die in de vergunningsaanvraag zijn opgenomen. Een aantal maatregelen die in de vergunde situatie uitgevoerd had moeten worden, moeten nog steeds worden uitgevoerd.

Artikel 3.10, derde lid, van de Wabo (milieuneutrale verandering) stelt dat een aangevraagde verandering van de inrichting of de werking daarvan met de reguliere procedure wordt vergund wanneer aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

1. de verandering veroorzaakt geen andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende omgevingsvergunning is toegestaan;
2. de verandering leidt niet tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend;
3. er is geen verplichting tot het maken van een MER (is hier niet van toepassing).

Omdat aan deze voorwaarden is voldaan heeft het college van burgemeester en wethouders de milieuneutrale verandering van AFB vergund op 1 oktober 2013. Het bijbehorende akoestisch onderzoek adviesbureau De Haan nr. T.10.266.10 van 17 juni 2013 maakt deel uit van dit besluit.

Een en ander is aanleiding om te controleren of – na alle wijzigingen - de actueel vergunde situatie correct is verwerkt in het zonebeheerplan en in de kavelreservering. Daartoe is onder meer het akoestisch onderzoek dat bij de aanvraag milieuneutrale verandering hoort, verwerkt in de volledige geluidsboekhouding van het bedrijventerrein, zodat de meest actuele situatie volledig in beeld is. Uit deze controle volgt een bijstelling van de geluidsverkaveling en van de immissiewaarden voor dit bedrijf. Die bijstelling kent het bedrijf in de nachtperiode meer geluidsruimte toe en zorgt ervoor, dat de actuele vergunningssituatie in overeenstemming is met de geluidsverkaveling. Een en ander betekent, dat het zonebeheerplan en de geluidsverkaveling in het bestemmingsplan in dit opzicht aangepast moeten worden.

(17) AFB stelt dat de afwijkmogelijkheid uit het bestemmingsplan geen reële uitbreidingsmogelijkheid biedt en verwijst hierbij naar een uitspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 en naar het document "MenR 2012/69 m.nt. Van der Hoeven". De afwijkingsbevoegdheid is onder andere afhankelijk van omliggende gronden en van de totale beschikbare geluidsruimte binnen de geluidszone. Hierbij geeft AFB aan dat de reservering van 1,5 dB(A) niet voldoende is voor de toename van 6 dB in de avondperiode en 8 dB in de nachtperiode.

Het is inderdaad correct dat de mogelijkheid tot afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen geluidsruimte voor een kavel afhankelijk is van de nog vrij beschikbare geluidsruimte. Dit is echter altijd het geval bij een gezoneerd industrieterrein, ook als de geluidsruimte voor kavels niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In zoverre verandert er voor AFB niets.

Voor wat betreft de genoemde '1,5 dB(A) reservering', dit betreft een aanvullende reservering ten behoeve van de flexibiliteit. Behoudens de zuidwestelijke richting was in alle richtingen de geluidszone niet geheel gevuld. Voor deze extra reservering van 1,5 dB(A)/m² is gekozen om meer flexibiliteit in te bouwen, zodat de gemeente Oss meer mogelijkheden heeft om maatwerk te bieden.

In de zienswijze haalt Stibbe namens AFB een tweetal grootheden door elkaar en maakt Stibbe eveneens een verkeerde vergelijking. Namelijk, de hoogste toenames van AFB treden op bij zonebewakingspunten waar AFB een lage immissiewaarde heeft. Dit zijn toetspunten die op grote afstand van AFB zijn gelegen. Oftewel, AFB draagt op deze punten nauwelijks bij aan het cumulatieve geluidsniveau. Dat de bijdrage van AFB op deze punten toeneemt, heeft geen significante effecten op de cumulatieve geluidsniveaus. Andere bedrijven zijn op deze punten maatgevend. Dit blijkt ook uit het onderzoek van Adviesbureau De Haan. De conclusie in dat rapport luidt dat de toekomstplannen van AFB inpasbaar zijn binnen de geluidszone.

Wanneer uitgegaan wordt van de toekomsituatie van AFB nemen de cumulatieve geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode met respectievelijk maximaal 0,2 en 0,3 dB toe. Deze hoogste toenames treden op bij de toetspunten 16 en 19, die op korte afstand van het bedrijf zijn gelegen. Op deze punten heeft AFB de hoogste immissiebijdrage van alle bedrijven.

Gezien deze nog beschikbare geluidsruimte (terwijl voor alle kavels al een realistische geluidsruimte aan de kavels is toegekend) is de gemeente Oss van mening dat voldoende geluidsruimte beschikbaar is voor toekomstige ontwikkelingen en dat ook de onzekerheid over eventuele toekomstige beschikbare geluidsruimte zeer klein is.

(18) AFB vindt dat door het college onzorgvuldig is gehandeld doordat voor een aantal bedrijven wel uitbreidingsmogelijkheden op is genomen en voor AFB niet.

Nogmaals wordt benadrukt dat bij de keuze van de ligging van de geluidszone rekening is gehouden met de toekomstplannen van bedrijven in met name het zuidwestelijke gedeelte van het industrieterrein. Daar was de beschikbare geluidsruimte het meest beperkend. De gemeente Oss wil benadrukken dat voor deze bedrijven de toekomstige geluidsruimte niet zonder meer als kavelreservering is opgenomen. Ook voor deze bedrijven geldt dat eventueel in de toekomst benodigde geluidsruimte, indien de kavelreservering hier niet voldoende ruimte voor biedt, door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid, beschikbaar kan worden gesteld.

Zoals aangegeven biedt de geluidszone in de noordoostelijke zijde, waar AFB is gelegen, voldoende ruimte voor uitbreiding. Zoals in de toetsingstabellen te zien is, is in deze hoek circa 40% van de totaal beschikbare geluidsruimte nog beschikbaar voor ontwikkelingen.

(19) AFB wijst op enkele onduidelijkheden in de planregels aangaande de definitie van bestaande bedrijven. Hierbij geeft AFB aan dat zij er vanuit gaat niet over een akoestische rapportage hoeft te beschikken.

De vergunde bedrijfssituatie van AFB, inclusief de omgevingsvergunning van oktober 2013 voor een aantal milieuneutrale wijzigingen t.a.v. o.a. biofilter, kantoorruimtes en geluid, valt onder het begrip bestaande situatie. Bij de juridische omschrijving daarvan is aangesloten bij de landelijk uniforme omschrijving in het kader van overgangsrecht. Die is voldoende duidelijk.

(20) AFB merkt op dat de verbeelding niet makkelijk leesbaar is vanwege de vele bestemmingsplanaanduidingen die over elkaar heen gelegen zijn.

De verbeelding van het bestemmingsplan is inderdaad niet gemakkelijk leesbaar. Dat is een gevolg van de noodzaak van de nodige bestemmingen, zoneringen en aanduidingen.

Waar die elkaar overlappen ontstaat een stapeling van informatie, die op papier moeilijk of niet te lezen is. Bij digitale raadpleging is die hoeveelheid informatie geen probleem.

4. Voorstel beantwoording zienswijze Movianto

Peutz heeft namens het bedrijf Movianto een zienswijze ingediend. De zienswijze is opgebouwd uit een drietal onderwerpen, te weten *Toekomstplannen Movianto – kavelreservering, Ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk – Oss – 2013' en Systematiek vastleggen maximale geluidsniveaus*. Onderstaand wordt een reactie gegeven op deze onderwerpen uit de zienswijze.

Toekomstplannen Movianto – kavelreservering

Reclamant geeft aan, dat ze pas na vestiging door de gemeente op de hoogte is gebracht van de geluidszonering op dit bedrijventerrein. Reclamant stelt dat zij tijdens de inspraakronde aan heeft gegeven dat zij voor haar toekomstplannen een kavelreservering nodig heeft van 63 dB(A)/m² in de dagperiode, 58 dB(A)/m² in de avondperiode en 56 dB(A)/m² in de nachtperiode. Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan een kavelreservering voor Movianto van 62 dB(A)/m² in de dagperiode, 57 dB(A)/m² in de avondperiode en 54 dB(A)/m² in de nachtperiode is opgenomen. Reclamant concludeert dat de toekomstplannen van Movianto niet binnen de kavelreservering van Movianto passen. De in te toekomst benodigde ruimte dient uit de algemene reserve te worden betrokken.

De geldende geluidszonering is onderdeel van het geldende bestemmingsplan, dat in 2000 is vastgesteld. De krappe geluidsruijnte in het zuidwestelijk deel is een structureel element daarin en is dus van algemene bekendheid. De bedrijfsvestigingen in dit zuidwestelijk deel hebben dat nog eens expliciet gemaakt. Daarom is de keuze gemaakt om bij de integrale herziening van het bestemmingsplan de geluidszone hier groter te maken.

De constatering en aangaande de opgenomen kavelreserveringen zijn correct. Bij het vergroten van de geluidszone aan de zuidwestelijke zijde van het industrieterrein is uitgegaan van de door Movianto opgegeven toekomstige situatie. Hiermee heeft de gemeente Oss gefaciliteerd dat de toekomstplannen van Movianto binnen de geluidszone ingepast kunnen worden.

De gemeente Oss heeft hierbij wel de keuze gemaakt om niet alle in de toekomstige situatie benodigde geluidsruijnte bij voorbaat aan het kavel toe te kennen. De reden voor deze keuze is dat de gemeente Oss juist kiest om het bestemmingsplan te gebruiken als methode om de geluidsruijnte te kunnen beheren.

Reclamant geeft aan dat zij verwacht dat de toekomstplannen begin 2015 gerealiseerd zullen worden. Hierdoor zou binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een afwijking aangevraagd moeten worden op het bestemmingsplan. Reclamant vindt dit niet wenselijk. Zij geeft aan dat rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die op relatief korte termijn te voorzien zijn. Hierbij geeft zij aan dat het afwijken van het bestemmingsplan extra administratieve lasten met zich meebrengt en dat sprake is van een mate van onzekerheid omtrent de toekenning van de afwijking.

Zoals bovenstaand aangegeven zijn de toekomstwensen van Movianto wel degelijk in de planvorming meegenomen. Sterker nog, de uitbreiding van de geluidszone is onder andere ingegeven door de toekomstige activiteiten van Movianto.

De keuze om de geluidsruijnte in het bestemmingsplan vast te leggen, brengt administratieve lasten met zich mee. De gemeente Oss heeft afgewogen dat deze administratieve lasten opwegen tegen de voordelen die de gekozen systematiek biedt.

De gemeente Oss beaamt dat bij afwijking van het bestemmingsplan een bepaalde mate van onzekerheid aanwezig is. De gemeente Oss is van mening dat die onzekerheid klein is, aangezien binnen de geluidszone voldoende geluidsruijnte voorhanden is. Opgemerkt wordt dat bij een gezoneerd industrieterrein altijd sprake is van een bepaalde mate van onzekerheid omtrent de nog vrije geluidsruijnte, ook als de individuele geluidsruijnte van kavels niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In zoverre verandert er voor Movianto niets.

Ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk – Oss – 2013'

Reclamant geeft aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidszone industrielawaai Vorstengrafdonk – Oss – 2013' niet de juiste kavelreserveringen zijn opgenomen. In afbeelding 3 van de toelichting is voor Movianto een kavelreservering van 60 dB(A)/m2 etmaalwaarde opgenomen.

Deze constatering is juist. De figuur zal worden aangepast.

Systematiek vastleggen maximale geluidsniveaus

Reclamant geeft aan dat zij de gekozen methodiek voor het vastleggen van de geluidsruijnte voor de kavels op het industrieterrein onnodig beperkend en inflexibel vindt. Hierbij beargumenteert zij dat de immissieniveaus op een tiende nauwkeurig zijn vastgesteld en op onnodig veel immissiepunten. Er zijn ook immissiepunten op grote afstand meegenomen waardoor de vastgelegde immissieniveaus erg laag kunnen zijn. Deze hele lage immissieniveaus hebben echter geen significante bijdrage op de cumulatieve geluidsniveaus. Bovendien zijn de geluidsimmissiewaarden afhankelijk van wijzigingen die op zullen treden in de omgeving van het bedrijf.

De gemeente Oss beoogt met de gekozen systematiek om de beschikbare geluidsruijnte zo efficiënt mogelijk te gebruiken, in combinatie met zo min mogelijk administratieve lasten voor de bedrijven. De gemeente Oss kan zich vinden in het standpunt van Movianto en zal het plan aanpassen, zodanig dat bij toetspunten geen onnodig lage immissieniveaus worden vastgelegd. Hieronder wordt verstaan, waarden die meer dan 25 dB lager zijn dan de geldende grenswaarden op het betreffende punt.

Voor wat betreft wijziging van de geluidimmissiewaarden ten gevolge van wijzigingen in de omgeving van het bedrijf is het zo dat de nu beschouwde omgeving als vaststaand uitgangspunt worden gehanteerd in de berekeningen. Oftewel, met de vastgestelde rekenmethodiek is de omgeving vastgelegd. Na verloop van tijd kan de geluidsverkaveling verfijnd en aangepast worden aan de bestaande situatie. De gemeente Oss acht dat in ieder geval wenselijk op het moment het industrieterrein volledig is uitgegeven.

De planregeling voorziet in die mogelijkheid. Daarin is immers een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.5.4 opgenomen.

Reclamant geeft vervolgens aan dat bedrijven mogelijk aan de emissie-eis kunnen voldoen, maar niet aan de immissiewaarden. Zij geeft aan dat niet duidelijk is hoe de gemeente hiermee om zal gaan.

Deze constatering is niet juist. Er vindt geen toetsing plaats aan de emissiewaarden. De toekenning van geluidruimte aan bouwpercelen is vastgelegd in artikel 16.5.1.

De emissiewaarden zijn in de rapportages wel vermeld, aangezien deze als tussenstap ten grondslag liggen aan de vastgelegde immissiewaarden.

Tot slot geeft reclamant aan dat elders in Nederland voorbeelden van bestemmingsplannen bestaan waarin eveneens kavelreserveringen zijn vastgelegd. Zij geeft hierbij aan dat andere methodieken worden gevolgd, die meer flexibiliteit opleveren. Hierbij verwijst reclamant naar het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld' van de gemeente 's-Hertogenbosch en het bestemmingsplan 'Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz' van de gemeente Harderwijk.

Het is inderdaad zo dat ook bestemmingsplannen bestaan waarin de keuze is gemaakt om de geluidruimte niet via immissiewaarden, maar via emissiewaarden vast te leggen. Reclamant voert niet expliciet aan waarom deze systematiek meer flexibiliteit opleveren.

De gemeente Oss heeft gekozen voor de methodiek waarbij de geluidruimte wordt gedefinieerd als een immissiewaarde. De belangrijkste reden hiervoor is dat de immissiewaarden de meeste zekerheid bieden dat de zoneringsgrenswaarden niet worden overschreden. Ook is bij immissiewaarden het effect van maatregelen, zoals het plaatsen van geluidsschermen, direct zichtbaar.

Voorbeelden voor de toepassing van geluidruimte als immissiewaarde is het bestemmingsplan Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven in de gemeente Waalwijk en het bestemmingsplan voor industrieterrein De Mars in de gemeente Zutphen.

5. Acties n.a.v. beoordeling zienswijzen

Algemeen:

- Niet BBT+, maar BBT als voorwaarde voor toekennen extra geluidsruimte uit algemene reserve.

Zienswijze AFB (Stibbe):

- Aanpassen verwijzing in de toelichting 16.5.2c naar 16.5.2
- Het zonebeheerplan en de toetsingstabellen in het bestemmingsplan aanpassen op basis van de verleende omgevingsvergunning voor de milieuneutrale veranderingen. Deze aanpassing zorgt er voor, dat de toegekende geluidsruimte in overeenstemming is met de vergunde situatie.

Zienswijze Movianto (Peutz):

- In het zonebeheerplan de immissiewaarden aanpassen. Geen beperking maximale waarde zolang de immissiewaarden meer dan 25 dB(A) onder de grenswaarden zijn gelegen. Hierbij geldt dat als immissiewaarde de grenswaarde – 25 dB wordt opgenomen.
- Afbeelding 3 van toelichting aanpassen.

Arnhem, 24 oktober 2013

DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren

Behandeld door: ir. R.J. (Robert) Bos

Notitie

Project	Zonebeheerplan en bestemmingsplan industrieterrein Vorstengrafdonk		
Betreft	Beoordeling geluidsrapportage AFB International b.v.		
Ons kenmerk	M.2011.1331.17.N002	Versie	002
Datum	24 oktober 2013	Verwerkt door	KS MBR
Contactpersoon	ir. R.J. (Robert) Bos	E-mail	rbo@dgmr.nl

1. Inleiding

Op 20 juni 2013 is het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – Oss – 2013 en het ontwerpbestemmingsplan Geluidzone industrielawaai Vorstengrafdonk – Oss – 2013 ter inzage gelegd. Stibbe heeft namens AFB International b.v. zienswijzen ingediend. Een door Adviesbureau De Haan uitgevoerd akoestisch onderzoek maakt deel uit de ingediende zienswijzen.

In dit hoofdstuk wordt dit akoestisch onderzoek beoordeeld; dit betreft rapport met kenmerk T.10.266.11 van 29 juli 2013.

In zijn algemeenheid wordt geconcludeerd dat het akoestisch onderzoek volledig is en correct is uitgevoerd. De belangrijkste opmerkingen betreffen de gehanteerde uitgangspunten. Dit betreft een aantal afwijkingen ten aanzien van de te treffen maatregelen.

Daarnaast wordt de invloed van de geschetste toekomstige bedrijfssituatie van AFB op de cumulatieve geluidsbelasting beschouwd. Deze onderwerpen zijn nader toegelicht, maar hiertoe wordt eerst kort de historie van de geluidsruimte van AFB geschetst.

2. Vergunde kavelruimte AFB

De eerste vergunning van AFB betrof een oprichtingsvergunning ten behoeve van de vestiging van het bedrijf; deze vergunning is verleend in de zomer van 2010. De benodigde en aangevraagde geluidsruimte bedroeg 59, 58 en 52 dB(A)/m² in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Voor het kavel van AFB was in de zonebeheerssystematiek een reservering van 63 dB(A)/m² in de dagperiode, 58 dB(A)/m² in de avondperiode en 53 dB(A)/m² in de nachtperiode opgenomen.

Op 21 december 2010 is de aangevraagde vergunning verleend, waarmee de aangevraagde geluidsruimte juridisch is verankerd. Deze vergunning is in beroep in stand gebleven (uitspraak van 20 juli 2011, zaaknummer 201100838/1/M2).

In 2012 heeft AFB een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend, dit in verband met de plaatsing van een sproeidroger. Het akoestisch onderzoek met kenmerk T.10.266.07 d.d. 31 januari 2012 maakt deel uit van deze aanvraag. De kavelemissie van de nieuw-aangevraagde bedrijfssituatie bedroeg zonder het treffen van maatregelen 60, 60 en 57 dB(A)/m² in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Oftewel een overschrijding van de kavelreservering. In het akoestisch onderzoek van 31 januari 2012 is een aantal doelmatige maatregelen benoemd, waarmee voldaan kan worden aan de kavelreservering.

In de zonetoets (kenmerk M.2011.1331.10.N001 van 15 maart 2012) is uitgegaan van de situatie inclusief deze maatregelen. Deze situatie is op 4 oktober 2012 vergund.

Inmiddels is op 1 oktober 2013 een nieuwe vergunning voor AFB afgegeven. Dit betreft een vergunning voor een milieuneutrale wijziging. De reden voor de milieuneutrale verandering is een aantal wijzigingen in het gebouw- en installatietechnisch ontwerp. Met de afgegeven vergunning van 1 oktober jongstleden is de aangevraagde geluidsruijnte juridisch verankerd.

Als bijlage bij de ingediende zienswijzen heeft AFB ook een akoestische onderzoeksrapportage gevoegd. De nieuwe in beeld gebrachte bedrijfssituatie van AFB betreft een geluidsemissieruimte van 60, 60 en 57 dB(A)/m² in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

3. Keuze toegepaste maatregelen

In het akoestisch onderzoek behorende bij de milieuneutrale verandering (rapport met kenmerk T.10.266.10 van 17 juni 2013, opgesteld door Adviesbureau de Haan) is aangegeven dat de volgende maatregelen worden getroffen:

- Reductie van 6 dB voor de koeltoren (bron 03).
- Reductie van 5 dB voor de ventilatie van de kantoren (bron 06).
- Reductie van 10 dB voor de centrale schoorsteen (bron 07).
- Reductie van 3 dB voor de afstralende geveldelen van de vleesruimte (bronnen 219 t/m 221).
- Reductie van 10 dB door het omkassen van een afblaasventilator, waardoor voor afstralende geveldelen van de sproeidroger op 14 meter hoogte een reductie van 6 dB wordt behaald (bronnen 247 t/m 249 en 251).

Op basis van de bovenstaande maatregelen heeft AFB een vergunning voor een milieuneutrale wijziging aan kunnen vragen. Of anders gezegd, door het treffen van deze maatregelen blijft AFB binnen de geluidsruijnte die in de vigerende geluidsvoorschriften is opgenomen..

In het akoestisch onderzoek behorende bij de zienswijzen is aangegeven dat de volgende maatregelen worden getroffen:

- Reductie van 6 dB voor de koeltoren (bron 03).
- Reductie van 5 dB voor de ventilatie van de kantoren (bron 06).
- Reductie van 10 dB voor de centrale schoorsteen (bron 07).

Oftewel, twee van de vijf maatregelen (die leiden tot een reductie van 7 bronnen) worden zonder onderbouwing niet meer toegepast. Hiermee laat de rapportage derhalve niet zuiver en alleen de gevolgen van uitbreiding van twee- naar drieploegendienst zien, maar ook een toename van geluid vanwege het niet toepassen van een aantal maatregelen.

4. Invloed nieuwe bedrijfssituatie op de geluidsruimte Vorstengrafdonk

De opgegeven toekomstsituatie van AFB heeft de volgende gevolgen voor de benodigde immissieruimte van het bedrijf:

- De benodigde immissieruimte in de dagperiode is op elk punt lager dan de ruimte zoals opgenomen in het zonebeheerplan.
- In de avondperiode is sprake van een toename van ten hoogste 2 dB. Op de maatgevende toetspunten 19 en 20 neemt de immissiebijdrage van AFB toe met 2 dB.
- In de nachtperiode is sprake van een toename van ten hoogste 2 dB. Op de maatgevende toetspunten 19 en 20 neemt de immissiebijdrage van AFB toe met 2 dB.

Wanneer uitgegaan wordt van de toekomstsituatie van AFB nemen de cumulatieve geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode met respectievelijk maximaal 0,2 en 0,3 dB toe. Deze hoogste toenames treden op bij de toetspunten 19 en 20, die op korte afstand van het bedrijf zijn gelegen. Op deze punten heeft AFB de hoogste immissiebijdrage van alle bedrijven. Deze toenames leiden niet tot een overschrijding van de geluidszone.

5. Conclusie

Het akoestisch onderzoek gaat niet enkel in op de uitbreiding van twee- naar drieploegendienst, maar in het onderzoek is ook een gewijzigd maatregelenpakket ten opzichte van de meest recente vergunning van 1 oktober 2013 opgenomen. Een onderbouwing van het gewijzigde maatregelenpakket ontbreekt in het akoestische onderzoek behorende bij de zienswijzen van AFB. Door het niet treffen van een aantal maatregelen zal de gebruikte kavelruimte van AFB toenemen. Het behoeft derhalve toelichting waarom deze keuze is gemaakt en wat de akoestische consequenties hiervan zijn.

Op grond van de plansystematiek vraagt de gemeente Oss aan een bedrijf dat meer geluidsruimte wenst dat het de bedrijfseconomische noodzaak daarvoor aantoont en onderbouwt dat met het toepassen van de beste beschikbare technieken en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter verbetering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering.

De akoestische rapportage geeft hieraan geen invulling.

Tenslotte trekken wij de conclusie dat de toekomstsituatie van AFB inpasbaar is binnen de geluidszone. Anders gezegd, er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de ligging van de geluidszone aan de noordzijde van het industrieterrein ook gewijzigd had moeten worden.

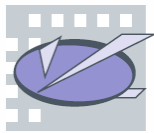
Arnhem, 24 oktober 2013

DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.



ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren

Behandeld door: ir. R.J. (Robert) Bos



MEMO

Aan: gemeente Oss, mevrouw mr. R. Cremers
Van: T.J.E.A. (Theo) van der Heijden en P.K. (Piet) Tulner
Datum: 17 oktober 2013
Ons kenmerk: th/pt/2012018/130541
Onderwerp: reactie zienswijzen exploitatieplan Vorstengrafdonk - Oss - 2013

Inleiding

De gemeente Oss heeft in de periode van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegd het bestemmingsplan Vorstengrafdonk - Oss - 2013 (hierna: het bestemmingsplan) en het bijbehorende exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013 (hierna: het exploitatieplan). In deze periode zijn zowel tegen het bestemmingsplan als het exploitatieplan zienswijzen ingediend door mr. J.C. Binnerts van Pot en Jonker Advocaten uit Haarlem namens A.J.C. Overgaauw. De heer A.J.C. Overgaauw is eigenaar van het perceel gemeente Oss, sectie B, nr. 6064, dat is gelegen binnen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan.

De zienswijzen die zijn gericht tegen het bestemmingsplan sec, blijven in het kader van dit memo buiten beschouwing, althans voor zover dat gelet op de zienswijzen tegen het exploitatieplan mogelijk is. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden door de gemeente zelf voorzien van een reactie.

In dit memo staat dan ook centraal de reactie op de zienswijzen tegen het exploitatieplan.

Reactie zienswijzen

De zienswijze van A.J.C. Overgaauw (hierna: Overgaauw) heeft betrekking op de volgende onderdelen van het exploitatieplan:

1. toepassing exploitatieplan
2. locatie-eisen
3. kostenverhaal
4. taxatie

In het vervolg van dit memo zullen wij per onderdeel op de zienswijze reageren. Voordat wij hiertoe overgaan, is het noodzakelijk te beoordelen in hoeverre de ingediende zienswijze ontvankelijk is.

Ontvankelijkheid

De heer A.J.C. Overgaauw is eigenaar van het perceel gemeente Oss, sectie B, nr. 6064. Dit perceel ligt binnen de begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangeduid in bijlage 1 van het exploitatieplan. Op grond van artikel 8.2, vijfde lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bij een besluit omtrent een exploitatieplan als belanghebbende in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit



opgenomen gronden, of die eigenaar is van de gronden. Zoals aangegeven, is Overgaauw eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan en is daarmee belanghebbende.

Het ontwerp van het exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013. De zienswijze van Overgaauw is ingediend op 31 juli 2013 en dus binnen de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconstateerd dat de zienswijze ontvankelijk is.

Toepassing exploitatieplan

Overgaauw stelt (samengevat) dat er geen grondslag is om voor zijn perceel een exploitatieplan vast te stellen. De reden hiervan is dat op grond van 9.1.20 Invoeringswet Wro de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten beschouwing blijven. Naar zijn mening beoogt het ontwerp van het bestemmingsplan niet om de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen of uit te breiden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk.

Reactie

Ter uitvoering van artikel 6.12 Wro stelt de gemeente een exploitatieplan vast in het geval een door een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk is. Deze algemene maatregel van bestuur is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin in artikel 6.2.1 de 'aangewezen bouwplannen' zijn vermeld. Artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro bepaalt dat in het geval op grond van een bestemmingsplan (artikel 10 WRO-oud) of een uitwerkingsplan (artikel 11 WRO-oud) voor 1 juli 2008 een bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat is aan te merken als een 'aangewezen bouwplan', de bepalingen van artikel 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten beschouwing blijven, tenzij een andere bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Om te kunnen beoordelen of voor de gronden van Overgaauw geldt dat op grond van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten toepassing blijven, is het noodzakelijk te beoordelen of er sprake is van een gewijzigde bestemmingsregeling ten opzichte van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk.

De vergelijking van de bestemmingsregeling van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk en het nieuwe bestemmingsplan is in de bijlage 1 bij dit memo aangegeven. Uit deze bijlage blijkt dat de beide bestemmingsregelingen zijn vergeleken op basis van een aantal aspecten, zoals bestemming, medebestemming, beschrijving in hoofdlijnen, uitzondering van categorieën van bedrijven, bouwregels voor gebouwen, vrijstelling/afwijkingmogelijkheden, uitsnede van het stedenbouwkundig plan, en bouwvlak. Uit deze vergelijking blijkt dat er sprake is van een andere bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Vorstengrafdonk. Op basis hiervan moet dan ook worden geconcludeerd dat een beroep op artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro niet gegrond is. De gronden van Overgaauw dienen dan ook onderdeel uit te maken van het exploitatiegebied en daarmee van het exploitatieplan.

Locatie-eisen

Overgaauw stelt (samengevat):



1. Het exploitatieplan is in strijd met het systeem van de Wet ruimtelijke ordening, omdat op grond van artikel 1 van de regels van het exploitatieplan het gevolg ontstaat dat er ten opzichte van het bestemmingsplan sprake is van een beperking van het bouwvlak.
2. Het is volstrekt onduidelijk welke eisen de in bijlage 7 genoemde documenten stellen aan het bouwrijp maken van de gronden.
3. De koppeling tussen de aanleg van een grondwal met hekwerk en het verlenen van omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat hij volledig afhankelijk wordt van de gemeente. Op geen enkele manier wordt gemotiveerd waarom deze bepaling noodzakelijk is en hij wijst hierbij op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 9 februari 2011, 200904489/1/R1, waaruit blijkt dat de vrijheid van de gemeente om een fasering op te nemen niet kan geschieden vanuit 'enkel het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied'. De gemeente kan dit bewerkstelligen door de visuele afscheiding volledig op eigen grond te realiseren.

Reactie punt 1

Het bebouwingsvlak van het bestemmingsplan is bij het vaststellen van de begrenzing van het exploitatiegebied als uitgangspunt gehanteerd. De begrenzing van het bebouwingsvlak zoals dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven, is dan ook gelijk aan de begrenzing van de aanduiding Bedrijf-2 zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart. Artikel 1 van de regels van het exploitatieplan legt een verbinding met deze ruimtegebruikkaart, in die zin dat binnen de op deze kaart als Bedrijf-2 aangeduide gronden mag worden gebouwd. Zoals aangegeven is de begrenzing van Bedrijf-2 op de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan in overeenstemming met de begrenzing van de bestemming Bedrijf-2 van het bestemmingsplan. Het is dan ook niet duidelijk waarop Overgaauw baseert dat artikel 1 van het exploitatieplan een beperking met zich brengt.

Reactie punt 2

In het exploitatieplan is aangegeven dat voor het bouwrijp maken van gronden regels gelden. De reden hiervan is dat niet alle gronden waarop bebouwing is toegestaan in handen zijn van de gemeente en dat het noodzakelijk is om aan het bouwrijp maken regels te stellen. Overgaauw stelt terecht dat met het uitsluitend verwijzen naar de bijlagen niet geheel duidelijk is welke eisen worden bedoeld. In artikel 2 van 'hoofdstuk 6. De Regels' wordt verwezen naar bijlage 7, waarin de eisen zijn opgenomen over het bouwrijp maken. Uit deze verwijzing volgt dat alle bepalingen en documenten die in deze bijlage zijn vermeld, van toepassing zijn op de gronden binnen het exploitatiegebied en daarmee dus ook op de gronden van Overgaauw. Tegen deze achtergrond en gelet op de zienswijze is het wenselijk expliciet te verkennen en aan te geven welke eisen van toepassing zijn op het bouwrijp maken van de gronden binnen het exploitatiegebied. Uit de verkenning blijkt dat:

1. de in bijlage 7 opgenomen bijlagen 'het wegontwerp wegen van Tauw', 'het ontwateringsplan' en 'het beeldkwaliteitsplan' als zodanig niet noodzakelijk zijn voor de gronden binnen het exploitatiegebied;
2. de volgende bepalingen wel op de gronden binnen het exploitatiegebied van toepassing zijn:



- a. de bepalingen a, b, c en d in bijlage 7, met dien verstande dat aan d moet worden toegevoegd dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg;
- b. de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'. Deze notitie is als bijlage 3 bij deze reactie opgenomen.

In deze zin zal het exploitatieplan dan ook worden aangepast.

Reactie punt 3

In het exploitatieplan is een koppeling opgenomen, die inhoudt dat bebouwing van gronden binnen het exploitatiegebied eerst is toegestaan als een grondwal met een hekwerk is gerealiseerd. In tegenstelling tot wat Overgaauw stelt, is in het exploitatieplan wel aangegeven waarom deze koppeling noodzakelijk is. Op pagina 22 is vermeld dat de reden van deze koppeling is dat deze grondwal met hekwerk zal dienen als een visuele scheiding tussen de bebouwing binnen het exploitatiegebied en de omgeving van het exploitatiegebied. In het bestemmingsplan is sprake van een wijziging van de invulling van het gebied ten opzichte van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk en daarmee ook van de gronden van Overgaauw. Deze wijziging van invulling bestaat in hoofdzaak uit twee belangrijke onderdelen:

1. Het invullen van het gebied met andersoortige bebouwing en functies. Deze bebouwing en functies hoeven minder representatief te zijn.
2. De andere oriëntatie van de (minder representatieve) bebouwing. Deze andere oriëntatie houdt in dat de te vestigen bedrijven en de te realiseren bebouwing niet meer georiënteerd zijn op de omgeving van het bedrijventerrein (naar buiten toe, richting Graafsebaan), maar op het bedrijventerrein zelf (intern gericht). Hierdoor is er bezien vanuit de omgeving van het bedrijventerrein (N329 en de rijksweg A59) sprake van achterkantsituaties die moeten worden afgeschermd.

Om deze reden is het noodzakelijk te zorgen voor een goede afscheiding met de omgeving. Het is dus van groot belang dat deze afscheiding wordt gerealiseerd voordat de bebouwing ter plaatse wordt opgericht. Immers, op deze wijze wordt ook verzekerd dat de grondwal met hekwerk ook daadwerkelijk de functie kan vervullen die daarmee wordt beoogd.

Het feit dat de gronden voor de grondwal met het hekwerk in eigendom zijn bij de gemeente, betekent dat de gemeente in eigen beheer de grondwal met hekwerk kan en zal realiseren. De grondwal met hekwerk zal spoedig na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden gerealiseerd. In de exploitatieopzet is ook voorzien in het realiseren van deze voorziening op relatief korte termijn.

Uit het voorafgaande volgt dat de koppeling niets van doen heeft met bevoordeling van de gemeente in welk opzicht dan ook. Immers, voor de gemeentegronden binnen het exploitatiegebied geldt ook de gestelde koppelingseis. Ook voor de gemeentelijke gronden geldt dus dat de grondwal met het hekwerk moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Overgaauw stelt (samengevat):



1. Hij kan zich niet verenigen met het feit dat in de te verhalen kosten in hoofdzaak kosten zijn opgenomen ter uitvoering van een bestemmingsplan dat onder de oude WRO tot stand is gekomen, welke kosten onder de voorgaande wettelijke regeling publiekrechtelijk niet verhaald konden worden.
2. De in het verleden gemaakte kosten zijn al gemaakt met het oog op de door de gemeente uitgegeven gronden en alsnog gedeeltelijk aan de in het exploitatiegebied gelegen gronden toegerekend. Anders dan in het exploitatieplan is aangegeven, wordt niet voldaan aan de vereiste van causaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bijdrage in de opwaardering van de provinciale weg N329 en de saneringskosten. De opwaardering van de provinciale weg zou ook los van de ontwikkeling bedrijventerrein Vorstengrafdonk hebben plaatsgevonden. De saneringskosten hebben betrekking op een voormalige woonwagenlocatie, die ook zou zijn uitgevoerd los van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Hij heeft – anders dan de gemeente die verhuurder is – geen invloed gehad op het voorkomen van de verontreiniging of het verhalen van kosten op de veroorzakers.
3. In het exploitatieplan worden ook kosten toegerekend die nog moeten worden gemaakt voor de aanleg van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied maar binnen het bestemmingsplan-gebied liggen en die al in het bestemmingsplan Vorstengrafdonk waren voorzien, en alsnog pro rata parte ten laste van het exploitatiegebied gebracht. Ook hiervoor geldt dat niet wordt voldaan aan de vereiste van causaliteit.
4. Hij kan zich niet verenigen met de omslag van de kosten als bedoeld in punt 3 op basis van de raming van de opbrengst van die gronden. De gronden binnen de bestemming Bedrijf-2 (gelegen binnen het exploitatiegebied) worden zwaarder belast dan de gronden met de bestemming Bedrijf-1 dan wel Bedrijf-3 en 4. De raming is niet voldoende gemotiveerd, waarbij geldt dat zijn gronden een minder gunstige verkavelingsvorm kennen.
5. De gemeente rekent 80% van de opwaardering van de N329 toe aan nieuwe ontwikkelingen en 42% toe aan het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, terwijl vaststaat dat de weg ook wordt benut door bestaande verkeersstromen. Een onderbouwing voor voorafgaande toerekening ontbreekt. Daarnaast is niet inzichtelijk of er sprake is van regulier onderhoud, welke kosten niet aan nieuwe ontwikkelingen zijn toe te rekenen.
6. De plankosten zijn te hoog berekend. Hij geeft aan dat een bedrag van ruim 2 miljoen euro oftewel 10 euro per m² is berekend en vindt dit een exorbitant bedrag. In de scan wordt gerekend met een bedrag van 1 miljoen euro aan civieltechnische kosten, waarvan meer dan de helft buiten het exploitatiegebied. Niettemin wordt op basis van de scan met een bedrag van circa 0,5 miljoen euro aan voorbereiding, toezicht en advisering gerekend. In deze omstandigheden dient de raad niet de scan te volgen, maar op realistische uitgangspunten de kosten te begroten. Anders komt het erop neer dat hij met terugwerkende kracht moet bijdragen aan de in het verleden voor het geldende bestemmingsplan gemaakte kosten. Dat is niet in overeenstemming met het doel en de strekking van het kostenverhaalsinstrumentarium en het overgangsrecht.

Reactie punt 1

Het bestemmingsplan Vorstengrafdonk is tot stand gekomen onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De WRO kende inderdaad een ander regime met betrekking tot kostenverhaal: de exploitatieverordening ingevolge artikel 42 WRO. Met de inwerkingtreding van de



Wro per 1 juli 2008 is er voor het kostenverhaal echter een andere regeling in de plaats gekomen: afdeling 6.4 van de Wro. Het bestemmingsplan valt onder de werking van de Wro en dus moet dan ook worden gezien of, en zo ja in welke mate, voor het vraagstuk van het kostenverhaal afdeling 6.4 Wro van toepassing is. In het exploitatieplan (par. 1.4) en in de reactie op de zienswijze van Overgaauw (zie kopje 'Toepassing exploitatieplan') is aangegeven dat afdeling 6.4 Wro ook op de gronden van Overgaauw van toepassing is. Dit brengt met zich dat ook het kostenverhaal op de gronden van Overgaauw van toepassing is. De stelling van Overgaauw dat de kosten onder de oude WRO niet verhaald konden worden, is dan ook niet van belang. Overigens is het nog maar de vraag in hoeverre de stelling van Overgaauw, inhoudende dat de kosten die in het exploitatieplan zijn opgenomen ook onder de werking van de WRO niet voor verhaal in aanmerking komen, correct is. De beantwoording hiervan valt echter buiten het kader van de reactie op de zienswijze en is daarmee niet aan de orde.

Reactie punt 2

Het exploitatiegebied van het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Voor dit gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk is in 2000 het bestemmingsplan Vorstengrafdonk vastgesteld. Van dit bestemmingsplan maakten de gronden die zijn opgenomen in het exploitatiegebied – en daarmee ook de gronden van Overgaauw – deel uit. Voor de realisatie van dit gehele bedrijventerrein zijn in het verleden diverse werkzaamheden verricht, zoals het maken van het bestemmingsplan, de aankoop van gronden, de aanleg van wegen, groenvoorzieningen, etc. Kortom: ter uitvoering van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk zijn investeringen gedaan en kosten gemaakt. Deze investeringen hebben tot doel alle gronden binnen het bedrijventerrein en daarmee ook de gronden van Overgaauw geschikt te maken voor de functie van 'bedrijven'. Het feit dat deze investeringen ook zijn verricht voor de gronden van Overgaauw, blijkt al uit het feit dat ter uitvoering van genoemd bestemmingsplan in de nabijheid van de gronden van Overgaauw een ontsluiting is gerealiseerd. In algemene zin dient dan ook te worden gesteld dat de investeringen die in het verleden zijn verricht, ook zijn gericht op het realiseren van de functie 'bedrijven' op alle gronden binnen het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook voor de gronden binnen het exploitatiegebied en dus ook voor de gronden van Overgaauw. Op grond hiervan kan dan ook niet worden gesteld dat de kosten die in het verleden zijn gemaakt, niet voldoen aan de vereiste van causaliteit: de kosten zijn gemaakt juist met het oog op de realisatie van het gehele bedrijventerrein en daarmee ook voor de gronden binnen het exploitatiegebied en ook voor de gronden van Overgaauw.

In het exploitatieplan is ook expliciet rekening gehouden met het feit dat in het verleden investeringen zijn verricht voor het gehele bedrijventerrein. In het kader van de toepassing van het criterium proportionaliteit is slechts een gedeelte van de kosten die in het verleden zijn gemaakt voor het gehele bedrijventerrein, opgenomen in de exploitatieopzet van de te verhalen kosten van het exploitatieplan. Op p. 45 van het exploitatieplan is aangegeven dat van de kosten die in het verleden zijn gemaakt en die voor verhaal in het kader van afdeling 6.4 Wro voor verhaal in aanmerking komen, een percentage van 28,86% aan het exploitatiegebied wordt toegerekend; het resterende gedeelte (t.w. 71,14%) blijft daarmee buiten het kostenverhaal. Zoals op p. 45 is aangegeven, is het percentage van 28,86% gebaseerd op de verhouding tussen opbrengst van de gronden binnen het bedrijventerrein als geheel en de opbrengsten van de gronden binnen het



exploitatiegebied. De reden voor de keuze van dit percentage als verdeelsleutel voor de toe te rekenen kosten vloeit voort uit artikel 6.18 Wro, waarin is aangegeven dat het verhaal van kosten op grond van een exploitatieplan geschiedt op basis van uitgiftecategorieën (lees: opbrengsten) van gronden. Hoewel de grondslag zoals deze in artikel 6.18 Wro voorziet in de toerekening van kosten binnen het exploitatiegebied, kan deze grondslag in dit geval ook dienen als een objectieve basis voor de toepassing van het criterium proportionaliteit (verhouding van de opbrengsten van de uitgeefbare gronden binnen en buiten het exploitatiegebied).

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het feit dat in het verleden reeds kosten zijn gemaakt, niet tot gevolg heeft dat deze kosten niet meer voor verhaal in een exploitatieplan in aanmerking komen. Ook al zijn de kosten in het verleden gemaakt, dan nog kunnen deze kosten voor verhaal in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in de Wro zijn opgenomen (zie hiervoor onder andere de uitspraak inzake de gemeente Deventer d.d. 28 december 2011, LJN: BU9461).

In de zienswijze vermeldt Overgaauw twee concrete kostenposten in relatie tot de vereiste van causaliteit: de opwaardering van de N329 en de sanering van de voormalige woonwagenlocatie. Over deze kostenposten het volgende:

- a. Kosten opwaardering N329. Zoals op p. 29 van het exploitatieplan is aangegeven, is de N329 opgewaardeerd. Deze opwaardering bestond onder andere uit het verbreden van de N329 van een twee- naar een vierbaansweg. De N329 ligt in de directe nabijheid van het bedrijventerrein en is een belangrijke verbinding met de snelwegen (A59 en A50) en met het achterland. De realisatie van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk heeft een belangrijke rol gespeeld bij de opwaardering van de N329. De samenhang tussen de voorgenomen realisatie van het bedrijventerrein en de opwaardering van de N329 is al aan de orde in het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Oss 1996 – 2015, dat door de gemeenteraad op 31 januari 1997 is vastgesteld.. Dus voorafgaand aan de vaststelling van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in 2000 was de opwaardering van de N329 al in beeld. Dit is ook logisch, omdat de N329 een belangrijke verbinding vormt met de autosnelwegen en het achterland. Het feit dat de opwaardering ook een rol van betekenis speelde voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, blijkt ook uit de samenhang met andere besluiten die zijn verbonden met dit bedrijventerrein. Zo heeft de gemeenteraad in 2004 (raadsbesluit d.d. 17 juni 2004, Marktprijzen industriegrond 2004), al aangegeven dat de opwaardering van de N329 voor het bedrijventerrein noodzakelijk is en heeft hij vanwege deze opwaardering besloten tot het verhogen van de uitgifteprijs van de uit te geven bedrijfsgronden en tevens nog een bedrag per m² uit de opbrengsten van het uit te geven bedrijventerrein hiervoor te reserveren. Ook in het vervolg heeft de opwaardering van de N329 in dergelijke besluitvormingen voortdurend een rol gespeeld, wat in 2008 en 2010 heeft geleid tot het sluiten van overeenkomsten met de provincie Noord-Brabant over de feitelijke uitvoering van de opwaardering en een herziening van het bestemmingsplan in 2010. De herziening van het bestemmingsplan voor de opwaardering was nodig, omdat de wijze van uitvoering van de opwaardering niet paste binnen de destijds geldende plannen. Met dit alles wordt nog eens onderstreept dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en de opwaardering van N329 nadrukkelijk met elkaar samenhangen.



Op grond van het voorafgaande kan dan ook niet worden gesteld dat er geen causaliteit is tussen de opwaardering van de N329 en het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook met de gronden binnen het exploitatiegebied.

- b. Saneringskosten woonwagenlocatie. Deze kosten betreffen de kosten van de sanering van de verontreiniging (bodem, grondwater, asbest, etc.) van gronden waarop tot medio jaren '90 een woonwagenlocatie aanwezig is geweest. Deze woonwagenlocatie was gelegen binnen de gronden van het beoogde bedrijventerrein Vorstengrafdonk. De woonwagenlocatie heeft in 1996 opgehouden te bestaan. De reden hiervan was onder andere het nieuwe beleid met betrekking tot woonwagenlocaties. Een andere reden was dat de gronden waarop de locatie aanwezig was, ook bedoeld waren voor een nieuwe functie in de vorm van een bedrijventerrein. De gronden van de woonwagenlocatie waren immers onderdeel van de locatie Vorstengrafdonk, waarvan in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Oss 1996 – 2015 al bij de vaststelling in 1997 was aangegeven dat op deze locatie een bedrijventerrein zou worden ontwikkeld. Om de gronden op deze voormalige woonwagenlocatie te kunnen aanwenden voor het realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende functies, was het noodzakelijk om de verontreinigde bodem te saneren. De sanering van deze gronden heeft plaatsgevonden in de periode van 2000 tot en met 2005. In het jaar 2000, dus tijdens de sanering, is vervolgens het bestemmingsplan Vorstengrafdonk vastgesteld. Met de uitvoering van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk is in het jaar 2004 een begin gemaakt.

Het zijn de kosten van deze sanering van de verontreinigde gronden – voor zover deze ten laste zijn van de gemeente – die in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn opgenomen (zie bijlage 8).

Reactie punt 3

In punt 2 is al gereageerd op de investeringen die in het verleden zijn verricht en die gedeeltelijk binnen het kostenverhaal van het onderhavige exploitatieplan zijn opgenomen. Deze kosten betreffen slechts een gedeelte van de kosten die in het exploitatieplan zijn betrokken. In het kostenverhaal zijn ook kosten opgenomen die nog gemaakt moeten worden. Voor het bedrijventerrein in het algemeen en de gronden binnen het exploitatiegebied in het bijzonder moeten immers nog nieuwe werken worden uitgevoerd en kosten worden gemaakt. De nog te uitvoeren werken zijn op de tekening op p. 44 van het exploitatieplan aangegeven. Zoals dat ook geldt voor de reeds gemaakte kosten, geldt voor de nog te maken kosten dat deze ook worden gemaakt voor het gehele bedrijventerrein en niet uitsluitend voor de gronden buiten of binnen het exploitatiegebied. Op p. 46 van het exploitatieplan is aangegeven dat ook voor deze nog uit te voeren werken geldt dat voor de toerekening van de kosten aan het exploitatieplan de verdeelsleutel van 28,86% is gehanteerd; voor het restant van de kosten (71,14%) geldt daarmee dan ook dat deze niet in het kostenverhaal voor de gronden binnen het exploitatiegebied worden betrokken. Hiervan kan dan ook niet worden gesteld dat de kosten die in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn opgenomen, ten onrechte onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten binnen het exploitatiegebied.

Reactie punt 4

Zoals in punt 2 is aangegeven, is het percentage van 28,86% als grondslag voor de toerekening van de kosten gehanteerd. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd de verhoudingen tussen de



opbrengsten van de gronden binnen en buiten het exploitatiegebied. Deze opbrengsten voor zowel de gronden binnen als buiten het exploitatiegebied zijn gebaseerd op het rapport van Stecgroep d.d. augustus 2012, nr. 11.277. Dit rapport maakt als bijlage 13 'Resultaten marktanalyse gronduitgifte' deel uit van het exploitatieplan. Voor de feitelijke inhoud van dit rapport wordt in het exploitatieplan verwezen naar bijlage 11 bij het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het rapport nu echter ook integraal opgenomen in het exploitatieplan als bijlage 13.

Uit het bestemmingsplan volgt dat er nieuwe inzichten zijn ten aanzien van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en daarmee ook voor het exploitatiegebied:

"Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt gekenschetst als (boven)regionaal bedrijventerrein voor snelweggebonden bedrijvigheid, transport en distributie, met grootschalige bedrijfskavels. Het terrein is qua ontsluiting gunstig gelegen nabij het knooppunt van A50 en A59 en de hoofdontsluitingsweg van Oss, de N329. Als ambitie is geformuleerd: kwalitatief hoogwaardig en (boven)regionaal. Omdat Vorstengrafdonk nog een jong bedrijventerrein is, zijn er geen ruimtelijke ingrepen of ingrepen in de fysieke kwaliteit noodzakelijk. Het parkmanagement is erop gericht om toe te zien op het goed dagelijks functioneren van het bedrijventerrein en daarmee de kwaliteit van het onderhoud en het beheer te borgen."

Op grond van dit nieuwe inzicht worden alleen de doelgroepen 3 en 4 als omschreven op p. 17 van bijlage 13 verwacht op Vorstengrafdonk. De bandbreedtes zoals in deze bijlage aangegeven, bedragen respectievelijk € 160 - € 170 voor een standaarduitstraling en € 185 - € 195 voor een hoogwaardige verschijningsvorm. De in het exploitatieplan gehanteerde uitgifteprijs van respectievelijk € 170 en € 188 passen binnen de bandbreedtes van bijlage 13.

In bijlage 12 van het exploitatieplan is aangegeven dat er binnen de categorie Bedrijf-2 nog sprake is van een diversiteit aan te hanteren uitgifteprijs. De reden hiervan is dat binnen deze categorie er sprake van verschillende gebruiksmogelijkheden en ligging van de gronden. Zo zijn er gronden binnen de categorie Bedrijf-2, waarop een dubbelbestemming met hagedrukgasleiding of hoogspanningsleiding van toepassing is. Voor deze gronden geldt dat de gebruiksmogelijkheden beperkter zijn dan de gronden zonder deze dubbelbestemming; de te hanteren uitgifteprijs is hierop afgestemd.

Over de verkavelingsvorm van de gronden van Overgaauw wordt opgemerkt dat deze qua vorm goed vergelijkbaar zijn met de overige gronden binnen dezelfde uitgiftecategorie, nu alle gronden in die uitgiftecategorie aan de achterzijde van de kavel een gebogen vorm met wisselende kaveldieptes kennen.

Hieruit kan niet anders worden geconcludeerd dan dat – in tegenstelling tot wat Overgaauw stelt – de verschillen tussen de genoemde uitgiftecategorieën zijn gemotiveerd.

De gronden van Overgaauw hebben een zodanige oppervlakte en omvang, dat het goed mogelijk is om op deze gronden de functie Bedrijf-2 te realiseren. Dit geldt temeer, nu ook de voorschriften van het bestemmingsplan een andere bestemmingsregeling kennen, waardoor er meer bebouwings- en andere gebruiksmogelijkheden zijn. Gelet hierop is er geen reden om aan te nemen dat deze gronden ten onrechte zijn aangemerkt als categorie Bedrijf-2.



Reactie punt 5

In bijlage 8 'Detailuitwerkingen ramingen kostenexploitatieopzet' is opgenomen de tabel 'Voorzieningen buiten het exploitatiegebied'. In deze tabel is vermeld het onderdeel 'Infrastructuur'. Hiertoe behoort ook de post 'gemeentelijk aandeel opwaardering N329 (gerealiseerd)'. Uit de gegevens die hierin zijn opgenomen, blijkt dat van de totale kosten van het gemeentelijke aandeel in de opwaardering een percentage van 12% wordt toegerekend aan het exploitatiegebied. Een percentage van 30,23% wordt toegerekend aan de overige gronden binnen het bestemmingsplan; aan de gronden buiten het bestemmingsplan wordt een percentage van 57,5% toegerekend.

Uit het gestelde in vorige alinea volgt dat het percentage van 80% dat Overgaauw noemt, niet in overeenstemming is met de percentages die in het exploitatieplan zijn genoemd. Uit de zienswijze blijkt ook niet op welke wijze hij dit percentage heeft berekend. Nu enige onderbouwing voor dit percentage ontbreekt, kan ook niet op dit aspect worden ingegaan.

De verdeelsleutel voor de toerekening van de kosten van de opwaardering van N329 is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Toedeling in hoofdkostendragers		uitgedrukt in aandeel	Verbijzondering kostendragers			
Functie	uitgangspunt		aantal uitgeefbare m2's	eenheid	bebouwings- woning- percentage equivalenten	aandeel
regulier onderhoud (nieuwe asfaltlaag)	in enige mate van invloed	2%				
toegangsweg voor Oss	in enige mate van invloed	5%				
Regionale multimodale functie	in enige mate van invloed	5%				
Herstructurering Osse haven	in enige mate van invloed	5%				
intensivering en uitbreiding bestaande bedrijventerreinen	in enige mate van invloed	5%				
subtotaal functies		22%				
resteert voor overige functies(verdeling via woningequivalenten):		78%				
aanleg nieuwe woonwijken	in belangrijke mate van invloed				2.100	17,3%
ontsluiting van bedrijventerreinen (meervoud!)	in belangrijke mate van invloed					
Verkopen totaal (nominaal) per plan:						
Vorstengrafdonk			736.000	m2 terrein	70%	5.152
De Geer oost-zuid			252.000	m2 terrein	70%	1.764
Danenhoef oost			63.000	m2 terrein	70%	441
totaal		100%				9.457
						78,0%

Uit het voorafgaande volgt dat er nadrukkelijk rekening is gehouden met de functie van de N329 voor 'bestaand verkeer'.

Reactie punt 6

De berekening van de plankosten is gebaseerd het ontwerp van de Regeling plankosten exploitatieplan. De Regeling voorziet in een automatische bepaling van de hoogte van de plankosten die aan een exploitatieplan mogen worden toegerekend. Om de hoogte van de toe te rekenen plankosten te kunnen vaststellen, moeten een aantal vragen worden beantwoord. Deze vragen zijn gerelateerd aan een exploitatieplan, de te verrichten werkzaamheden en het bestemmingsplan. Na beantwoording van deze vragen leidt de rekenmethode van het Ministerie tot een uitkomst in een forfaitair bedrag. Uit de jurisprudentie¹ dat bij een juiste toepassing van de Regeling de plankosten op een zorgvuldige wijze geacht worden te zijn vastgesteld.

¹ ABRvS 28 december 2011, Deventer, LJN: BU9461.



Voor de vaststelling van de plankosten voor het onderhavige exploitatieplan is ook toepassing gegeven aan deze Regeling. De zienswijze van Overgaauw richt zich specifiek op een onderdeel van de Regeling: de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Overgaauw geeft aan dat gerekend is met een bedrag van 1 miljoen euro, waarvan meer dan de helft buiten het exploitatiegebied, en dat vervolgens met een bedrag van 0,5 miljoen euro aan voorbereiding, toezicht en advisering wordt gerekend. Uit de zienswijze blijkt niet op welke wijze Overgaauw het bedrag van 1 miljoen euro heeft berekend, noch waar hij dit bedrag op baseert. Nu dit niet duidelijk is, kan op dit bedrag niet worden gereageerd.

Overgaauw stelt terecht dat een bedrag van circa 0,5 miljoen is opgenomen. Dit bedrag voorziet in de kostenonderdelen 'planontwikkeling' en 'voorbereiding, toezicht en directievoering' met betrekking tot civiele en cultuurtechniek. Dit bedrag is samengesteld uit € 124.988,-- (planontwikkeling) en € 420.375,-- (voorbereiding, toezicht en directievoering) en vloeit zoals hiervoor al is gesteld direct voort uit de Regeling.

De bedragen die zijn genoemd in de vorige alinea, hangen nadrukkelijk samen met de kosten van 'bouw- en woonrijp maken' die in het vragenformulier behorende bij de Regeling dienen te worden ingevuld. Voor deze kosten is het bedrag van € 2.608.000,-- ingevuld. De kosten zijn als volgt samengesteld: als grondslag voor de berekening van de plankosten op basis van de plankostenscan is het bedrag aan toerekenbare kosten wegens voorzieningen buiten het plangebied gehanteerd; de kosten daarvan worden geraamd op € 7.149.639,--. Het feitelijke bouwrijp maken vindt nagenoeg geheel buiten het exploitatiegebied plaats. Gerekend is met het aandeel in die kosten, voor zover deze kosten aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Vervolgens zijn daarop gecorrigeerd de daarin opgenomen werken waarvoor de plankosten al in de betreffende kostenraming zijn opgenomen. Het betreft de volgende correcties:

- het gemeentelijk aandeel in de opwaardering van de N329 ten bedrage van € 3.740.978,-- en
- de tot 2005 gemaakte kosten wegens bodemsanering ten bedrage van € 800.329,--.

Na deze correctie blijft over een bedrag voor kosten bouwrijp maken van € 2.608.333,--, wat in de plankostenscan is afgerond op € 2.608.000,--.

De conclusie met betrekking tot de financiële onderdelen van de zienswijze is dat er geen redenen zijn tot aanpassing van het exploitatieplan.

Taxatie

Overgaauw stelt (samengevat) dat er ten onrechte sprake is van een complexbenadering. Hij constateert dat in de taxatie voorbij is gegaan aan het feit dat zijn gronden een hogere waarde hebben vanwege het feit dat deze gronden een voorstrookwaarde hebben en een zichtlocatie zijn.

Reactie

De taxatie voor het exploitatieplan is opgesteld door een onafhankelijk taxateur: A. van Gellicum van het bureau Kendes, rentmeesters en adviseurs. Om deze reden is dit onderdeel van de zienswijze voorgelegd aan deze taxateur met het verzoek hierop te reageren. De reactie van de taxateur is vastgelegd in bijlage 2 en laat zich als volgt samenvatten:



1. In de zienswijze wordt ten onrechte de stelling betrokken dat het complex gelijk dient te zijn aan de begrenzing van het exploitatiegebied. Een complex kan een ander bevatten dan de grens van een bestemmingsplan. 'Het plangebied van het gehele bestemmingsplan Vorstengrafdonk – Oss – 2013 moet worden beschouwd als één samenhangend geheel welke in de tijd gezien samenhang vertoont (gefaseerde uitgifte) en ook één (gemeentelijke) grond-exploitatie omvat is het niet juist om meerdere complexen te onderscheiden.'
2. De stelling dat de gronden een hogere waarde moeten hebben vanwege het feit dat deze een bedrijvenbestemming hebben en in juridische zin bouwrijp zijn, is niet correct, omdat hiermee voorbij wordt gegaan aan de egalisatieregel van artikel 40d van de onteigeningswet. De regel houdt in dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.
3. Voor de voorstrookwaarde en/of een zichtlocatie verwijst de taxateur naar paragraaf 4.5 van het taxatierapport. Hierin staat met betrekking tot de voorstroken (samengevat) dat de ontsluiting van bedrijfskavels is geschied via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Deze ligging brengt dus niet mee dat er sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in het plangebied. Ook voor de zichtlocatie geldt dat hiervan geen sprake is, waarbij wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaaknummers 200905555/1/R1 en 2009064/1/R1.

Aanvullend geeft de taxateur aan dat Overgaauw voorbijgaat aan het feit dat de gronden zelf geen bijzondere geschiktheid hebben, die impliceert dat deze de eigenschappen hebben van een zichtlocatie. Het (nieuwe) bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen.

Voor de uitgebreide reactie van de taxateur wordt verwezen naar bijlage 2 van dit memo.

Op basis van de reactie van de taxateur wordt voorgesteld de zienswijze van Overgaauw op dit punt niet over te nemen en het exploitatieplan hierop niet aan te passen.

Conclusie reactie zienswijze Overgaauw

De reactie van Overgaauw geeft aanleiding van het exploitatieplan de tekst over het bouwrijp maken in de paragrafen 3.2 en 4.1 en artikel 2 van hoofdstuk 6, en bijlage 7 als volgt aan te passen:

1. De in bijlage 7 opgenomen bijlagen 'het wegontwerp wegen van Tauw', 'het ontwateringsplan' en 'het beelkwaliteitsplan' zijn als zodanig niet noodzakelijk voor de gronden binnen het exploitatiegebied, waardoor deze kunnen komen te vervallen.
2. De volgende bepalingen zijn wel op de gronden binnen het exploitatiegebied van toepassing:
 - a. de bepalingen a, b, c en d die in bijlage 7 zijn opgenomen, met dien verstande dat aan d moet worden toegevoegd dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg;
 - b. de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'. Deze notitie is als bijlage 3 bij deze reactie opgenomen.

Voor het overige is de zienswijze van Overgaauw geen aanleiding om wijzigingen in het exploitatieplan aan te brengen.

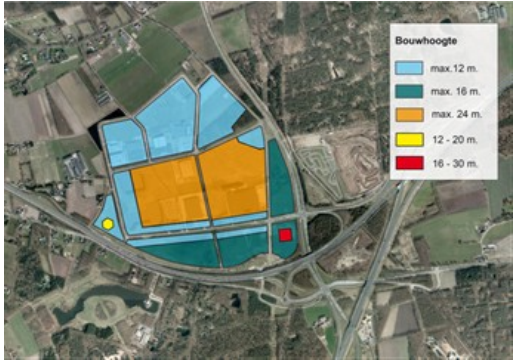
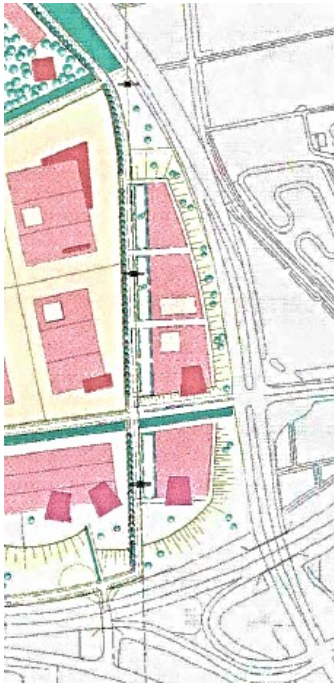


- Bijlagen:*
1. vergelijking kavel Overgaauw Vorstengrafdonk en Vorstengrafdonk – Oss – 2013
d.d. oktober 2013
 2. reactie taxateur d.d. d.d. 5 september 2013, nr. 13.0866
 3. de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss
d.d. 19 mei 2011'

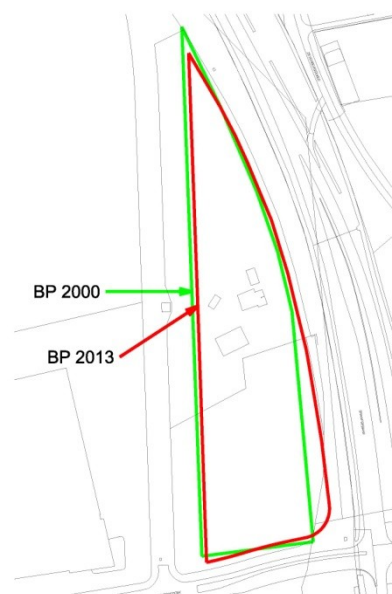
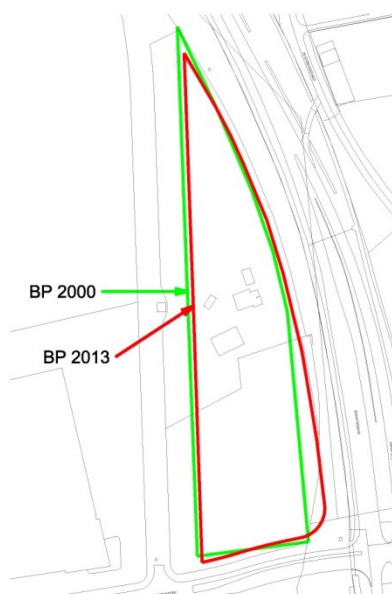


Bijlage 1. Vergelijking kavel Overgaauw, oktober 2013

	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk (vastgesteld 15-9-2000)	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013
bestemming	Bedrijfsdoeleinden BII: industriële, ambachtelijke, transport, distributie en groothandelsbedrijven, voor zover voorkomend in de milieucategorieën 3 en 4.1 en voor zover passend binnen het mobiliteitsprofiel van een C-lokatie. NB: C-Lokatie is locatie, bedoeld voor bedrijven en voorzieningen met een lage arbeids- en bezoekersintensiteit en een hoge auto-afhankelijkheid van het goederenvervoer over de weg; er is sprake van een C-lokatie wanneer de volgende kenmerken aanwezig zijn: • ligging in de nabijheid van een autosnelweg; • ruime parkeermogelijkheden; • niet of minder goed ontsloten door het openbaar vervoer.	Bedrijf - 2: bedrijven in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de milieuzoneringslijst; bedrijven: de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, een zelfbedieningsgroothandel, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.
medebestemming	• geluidzoneringsplichtige inrichtingen • facilitypoint • groenvoorzieningen, waterpartijen en parkeervoorzieningen; • interne ontsluitingswegen • langzaam verkeersroutes • voorzieningen van openbaar nut • watergangen • opslag van onbebouwde bedrijfspercelen toegestaan voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare weg	• geluidzoneringsplichtige inrichtingen; • risicovolle inrichtingen voor zover de feitelijke plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 binnen de grenzen van de betreffende inrichting of over de openbare infrastructuur ligt; • nutsvoorzieningen; • aan de hoofdfunctie ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.
beschrijving in hoofdlijnen	Naast de bestemming BII is de Beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van belang, die zowel een toetsings- als een uitvoeringsfunctie heeft en die de realisering van het bestemmingsplan beoogt volgens het stedenbouwkundig plan. Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een groene inrichting langs de N329. Zie tekening stedenbouwkundig plan.	Het nieuwe plan kent geen beschrijving in hoofdlijnen meer. De Wro staat dit instrument ook niet meer toe. De landschappelijke inpassing wordt in een aparte bestemming geregeld: Groen. Zie tekening stedenbouwkundig plan.
uitgezonderd	• detailhandelsbedrijven • opslag van motorbrandstoffen, behoudens als facilitypoint • zelfstandige kantoren • bedrijfswoningen	• bedrijven die in de milieuzoneringslijst vermeld staan als niet toegestaan bedrijf zijn uitgesloten (voornamelijk recycling- en afvalverwerkende bedrijven) • detailhandel, zelfstandige kantoren • buitenopslag • bedrijfsverzamelgebouwen
bouwregels voor gebouwen	• gebouwen binnen het bouwvlak (aangegeven met groene lijn op tekening) • bebouwingspercentage max 70% (gerekend over bestemming) • oppervlakte bedrijfsperceel bedraagt tenminste 7500 m2 • maximum reguliere bouwhoogte: 12 m1 • over oppervlakte van tenminste 25% van de bebouwde oppervlakte van bouwperceel is bouwhoogte toegestaan van maximaal 36 m1 • afstand gebouwen tot zijdelingse perceelgrens: minimaal 3 m1 • bebouwing zodanig op bouwperceel plaatsen, dat voldoende parkeerruimte aanwezig is	• bouwen binnen het bouwvlak (aangegeven met rode lijn op tekening) • bebouwingspercentage max 70% (gerekend over bestemming) • minimum breedte bouwperceel: 75 m1 • minimum oppervlakte bouwperceel: 5000 m2 • maximum reguliere bouwhoogte 16 m1 (zie bijgaande tekening met toegestane bouwhoogten) • over een oppervlakte van maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag de maximale bouwhoogte 36 m1 bedragen (bouwaanduiding hoogteaccent 3) • max lengte gevel gebouw: max 150 m1 • afstand gebouwen tot zijdelingse perceelgrens tenminste 5 m1 (specifieke bouwaanduiding – afwijking afstand zijdelingse perceelgrens 1) • volledig parkeren op eigen terrein

		
vrijstellings- en afwijkingsmogelijkheden	• bebouwingspercentage: van 70 naar 80% • van bouwhoogte van 12 naar 18 m voor gebouwen • van minimum oppervlakte van bedrijfspersceel	• van minimale breedte bouwperceel tot tenminste 25 m² • van minimum oppervlakte van bouwperceel tot tenminste 1000 m² • voor bouwen in één der zijdelingse perceelgrenzen • van maximale lengte gevel gebouw • van maten, afmetingen en percentage tot maximaal 10% • om gemeenschappelijke voorzieningen toe te staan zoals dienstverlening, horeca, kantoren en/of maatschappelijk, met dien verstande dat: ○ in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte; ○ de afwijking geen onevenredige belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven; ○ er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen de wijziging; ○ een (beperkt) kwetsbaar object niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-bevi'; ○ bij de vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object uit onderzoek is gebleken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.
Uitsneden van het stedenbouwkundig plan		

bouwvlak



NOTITIE

Nummer: 13.0866
Datum: 5 september 2013
Aan: Burgemeester en wethouders / Raad van gemeente Oss
Van: ing. A. van Gellicum MRE MRICS, Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
Onderwerp: BP/EP Vorstengrafdonk Oss 2013; reactie zienswijze A.C.J. Overgaauw

Geachte college,

U verzocht ons te willen reageren op de zienswijzen van mr. J.C. Binnerts van Pot Jonker Advocaten NV namens de heer A.C.J. Overgaauw te Oss. Ik beperk mij tot de zienswijzen die betrekking hebben op het taxatierapport inbrengwaarden (pagina 4, laatste alinea).

Reclamant kan zich niet verenigen met de inbrengwaarde van de gronden en voert daartoe het volgende aan: "(...) Ten onrechte wordt daarbij de complexbenadering gevolgd, waarbij kennelijk het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk als een complex wordt gezien, terwijl het exploitatieplan maar op een deel daarvan betrekking heeft en - in de fictie van het exploitatieplan - dat als één geheel in exploitatie wordt gebracht. Bij de taxatie moet dus als uitgangspunt dienen dat de gronden van reclamant reeds een bedrijfsbestemming hebben, juridisch gezien bouwrijp zijn en bovendien reeds ontsloten, zodat de waarde ervan belangrijk hoger is dan de getaxeerde € 22,50 per m², gelet op de uitgifteprijs die in het gebied worden gerealiseerd. Reclamant constateert dat bij de waardering van de inbrengwaarde van zijn gronden er bovendien aan voorbij is gegaan dat sprake is van een voorstrook en een zichtlocatie. Reclamant kan zich daarmee niet verenigen. De taxatie van de inbrengwaarde heeft plaatsgevonden per 1 mei 2013. Op dat moment gold reeds geruime tijd het eerdere bestemmingsplan Vorstengrafdonk, en was feitelijk sprake van een direct aan een openbare weg gelegen en voor onmiddellijke exploitatie geschikte voorstrook. De verwijzing in het taxatierapport naar de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummer 20090555/1 (Emmen) ziet er aan voorbij dat hier op het moment van taxatie reeds een bedrijfsbestemming gold. Naar het oordeel van reclamant dient de inbrengwaarde van zijn gronden dan ook hoger te worden gesteld. (...)".

Afbakening complex

Reclamant stelt dat de begrenzing van het complex gelijk dient te zijn aan de begrenzing van het exploitatiegebied. Dit is onjuist. Een complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet kan immers één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of

meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Nu het plangebied van gehele bestemmingsplan Vorstengrafdonk Oss 2013 moet worden beschouwd als een samenhangende eenheid (één bedrijfsterrein) welke in de tijd bezien samenhang vertoont (gefaseerde uitgifte) en ook één (gemeentelijke) grondexploitatie omvat is het niet juist om meerdere complexen te onderscheiden.

Complexwaarde

Met de stelling dat de gronden van reclamant belangrijk hoger dan € 22,50 per m² gewaardeerd dienen te worden omdat deze reeds een bedrijfsbestemming hebben, juridisch gezien bouwrijp zijn en bovendien reeds ontsloten, gaat reclamant voorbij aan de egalisatieregel van artikel 40d van de onteigeningswet welke inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.

Voorstroken/zichtlocaties

Reclamant stelt dat sprake is van een voorstrook en een zichtlocatie. In paragraaf 4.5 van het taxatierapport is gemotiveerd aangegeven waarom geen sprake is van voorstroken in onteigeningsrechtelijke zin dan wel meerwaarde vanwege zichtlocaties. Terzake van de verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummer 20090555/1 (Emmen) gaat reclamant eraan voorbij dat de gronden ten tijde van de (toekomstige) vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan weliswaar wel als bedrijfsterrein zijn bestemd doch niet als zodanig worden gebruikt, waardoor niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het (nieuwe) bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het (nieuwe) bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het (nieuwe) bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijfsterrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. Van bijzondere geschiktheid van het perceel van reclamant welke leidt tot een hogere werkelijke waarde is derhalve geen sprake.

Conclusie

Met inachtneming van hetgeen hiervoor is overwogen vormen de zienswijzen van reclamant geen aanleiding voor wijziging van de inbrengwaarde.

Zevenaar, 5 oktober 2013
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
A. van Gellicum

Omgaan met hemelwater voor
bedrijventerrein
Vorstengrafdonk te Oss

Gemeente Oss: d.d. 19 mei 2011
Opgesteld in samenwerking met ingenieursbureau
Advin Zuid B.V. te Oss

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	1
2	Van toepassing zijnde regelgeving	2
3	Goedkeuring van de gemeente	2
4	Technische handreikingen	3
4.1	Verwerken hemelwater	3
4.1.1	Infiltratieveld / infiltratiegreppel – bovengronds	4
4.1.2	Infiltratiebassin / waterpartij(en) – bovengronds	5
4.1.3	Infiltratiekoffers en infiltratiekratten – ondergronds	6
4.1.4	Infiltratieriool – ondergronds	7
4.2	Overstortvoorzieningen	8
4.3	Technische aanbevelingen	8
	Bijlage 1 Programma van eisen	9

1. Inleiding

Het beleid van de overheid ten aanzien van het omgaan met afvalwater is de afgelopen jaren sterk in beweging gekomen. De reden hiertoe is dat "vroeger" al het afvalwater inclusief het hemelwater als één afvalwaterstroom op het gemeentelijk rioleringsstelsel werd geloosd en vervolgens werd afgevoerd naar de waterzuivering. Het nadeel van deze situatie is dat het relatief schone hemelwater wordt onttrokken aan het gebied wat uitdroging tot gevolg heeft. Immers, het grondwater wordt niet meer aangevuld wat vóór de bebouwing nog wel het geval was. Deze situatie heeft allerlei nadelige gevolgen voor het grondwaterpeil en de bodemecologie. Het is dus belangrijk het natuurlijke hydrologische systeem zo veel mogelijk in stand te houden. Daarbij is het inefficiënt en bovendien onnodig de riolering en waterzuivering te belasten met een grote hoeveelheid schoon hemelwater. Dit relatief schone water zal eenzelfde zuiveringproces doorlopen als het afvalwater afkomstig van spoelwater van toiletten, afwaswater e.d. (hierna te noemen vuilwater), hetgeen een negatieve uitwerking heeft op het zuiveringsrendement. Dit besef heeft het overheidsbeleid met betrekking tot het omgaan met hemelwater sterk doen wijzigen. Met als resultaat hemelwater en vuilwater zoveel mogelijk van elkaar gescheiden te houden, zodat idealiter enkel vuilwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel wordt geloosd.

1.1 Bedrijventerrein Vorstengrafdonk

Om het hemelwater vast te houden binnen de grenzen van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk zijn voorzieningen nodig. Met het vasthouden van het hemelwater wordt bedoeld dat het hemelwater dient te worden teruggebracht in de bodem. In vaktermen spreekt men hierbij over infiltreren van het hemelwater in de bodem. Van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt het grootste gedeelte van het grondoppervlak uitgegeven aan de particuliere bedrijven. Het overige gedeelte van het grondoppervlak blijft eigendom van de gemeente Oss en wordt ingericht als openbaar gebied.

Omdat het hemelwater zowel op de particuliere terreinen als op het openbaar gebied terechtkomt, is er sprake van een gezamenlijke inspanning tussen de perceeleigenaren en de gemeente Oss voor het infiltreren van al het schone hemelwater. Hierbij zijn de bedrijven verantwoordelijk voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein en de gemeente voor het infiltreren van het schone hemelwater dat valt in openbaar gebied. Binnen het openbaar gebied worden door de gemeente Oss voorzieningen getroffen voor het infiltreren van hemelwater afkomstig van het openbaar gebied. Bij hevige regenval kan het aanbod van hemelwater zodanig groot zijn dat er waterproblemen ontstaan op de particuliere terreinen. Om deze situatie te voorkomen kan het teveel aan hemelwater eventueel worden afgevoerd naar de op het openbare gebied aangelegde infiltratie- en afvoervoorzieningen van de gemeente Oss.

Zowel het hemelwater afkomstig van het dakvlak als van de bestrating kan direct worden geïnfiltreerd of verwerkt, mits geen strengere milieueisen op de inrichting van kracht zijn. In de meeste gevallen is het hemelwater afkomstig van het dakvlak van dusdanige kwaliteit dat het uitermate geschikt is voor het spoelen van toiletten, besproeien van gazons en het wassen van voertuigen. Dergelijk gebruik van hemelwater heeft tevens als bijkomst dat minder drinkwater van het waterleidingbedrijf hoeft worden afgenomen.

De infiltratie en het bufferen (bergen) van hemelwater kan gerealiseerd worden door middel van ondergrondse voorzieningen of door een blauwe of een groene berging te realiseren. Met een blauwe berging wordt oppervlakte water bedoeld; een vijver of sloot. Door het hemelwater naar een dergelijke waterpartij te leiden en te verzamelen (bergen) kan het vervolgens in de bodem wegzakken (infiltreren). Een groene berging wordt gerealiseerd door een terreinverlaging of greppel aan te brengen. Daarnaast bestaan er ondergrondse voorzieningen om hemelwater te bergen, welke zelfs onder de bestrating kunnen worden aangebracht. Hierbij moet gedacht worden aan het plaatsen van infiltratiekratten, het storten van puingranulaat in de bodem of het plaatsen van een infiltratierool.

Bij hevige regenval kan het zijn dat de berging op eigen terrein niet afdoende is. Indien dit het geval is staat de Gemeente Oss toe het teveel aan hemelwater op te vangen op openbaar terrein via een zichtbare overloop. Deze dient op het laagste punt van het eigen terrein gerealiseerd te worden om wateroverlast op eigen grond te voorkomen. Deze afvoer moet oppervlakkig zijn via bijvoorbeeld een open goot. Het teveel aan hemelwater zal via de wadi's op openbaar terrein worden afgevoerd naar het gemeentelijke infiltratierool welke uitkomt op een retentiebekken.

In hoofdstuk 2 wordt kort een overzicht van de wettelijke regelgeving gegeven die van toepassing is op de omgang met hemelwater. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 gegeven welke procedure moet worden doorlopen bij het indienen van het ontwerp voor het hemelwatersysteem op eigen terrein. Wanneer aan de eisen is voldaan zal de gemeente goedkeuring verlenen. Hoofdstuk 4 vormt de technische handleiding met betrekking tot infiltratievoorzieningen. Er volgt een opsomming van mogelijkheden aan ondergrondse en bovengrondse voorzieningen, tevens volgen enige technische aanbevelingen. Het programma van eisen waaraan het hemelwatersysteem moet voldoen is achter ingevoegd als bijlage 1.

2. Van toepassing zijnde regelgeving

In het vorige hoofdstuk is gesproken over het geldende overheidsbeleid aangaande het omgaan met hemel- en vuilwater binnen bebouwd gebied. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de wettelijke regelgeving ten aanzien van hemelwaterverwerking.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 10.33) hebben gemeenten de zorgplicht voor het inzamelen en het transport van *stedelijk* afvalwater. Vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Gemeentelijke Watertaken op 1 januari 2008 werd gesproken van 'enkel' afvalwater in plaats van *stedelijk* afvalwater, hetgeen de suggestie wekte dat de zorgplicht tevens gold voor het afvloeiend hemelwater of grondwater. Dit strookt niet met het huidige hemelwaterbeleid, zoals verwoord in artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer.

Naast de zorgplicht voor het *stedelijk* afvalwater verwoord in artikel 10.33 van de Wet Milieubeheer zijn tevens twee nieuwe separate zorgplichten – voor het omgaan met hemelwater en grondwater - van kracht, welke zijn verankerd in de Waterwet. De zorgplicht ten aanzien van hemelwater staat verwoord in artikel 3.5, de zorgplicht voor grondwater staat in artikel 3.6 van de Waterwet.

Schoon hemelwater dat niet of nauwelijks is verontreinigd dient volgens de voorkeursvolgorde van artikel 29a van de Wet Milieubeheer, ter plaatse te worden teruggebracht in het milieu door middel van lozing op het oppervlaktewater of infiltratie. Mits geen specifieke eisen zijn gesteld aan de omgang met het afvloeiende hemelwater van de inrichting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten (denk hierbij ook voorschriften voor bijv. een vet- en benzine -afscheider). Ook op Vorstengrafdonk wordt vastgehouden aan de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Voor afvloeiend hemelwater kan een tijdelijke berging op locatie noodzakelijk zijn, op Vorstengrafdonk is deze verplicht gesteld met een eis van 10 mm berging/verwerking op het eigen terrein.

Uit de wetgeving valt dus af te leiden dat inzameling en transport van vuilwater via het gemeentelijke rioleringstelsel het meest doelmatig is. Dit is voor hemelwater niet het geval. De gemeente is volgens artikel 3.5 van de Waterwet (de hemelwaterzorgplicht) echter wel wettelijk verplicht voor de doelmatige inzameling en transport van hemelwater, wanneer de aanvoer van hemelwater niet meer kan worden verwerkt op eigen terrein en in het geval van Vorstengrafdonk de 10 mm berging/verwerking op eigen terrein niet meer volstaat.

De Gemeente Oss legt de verplichting voor het verwerken en behandelen van hemelwater dan ook op bij de particuliere perceeleigenaren van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Volgens de bouwregelgeving mag dus enkel op het gemeentelijk rioleringstelsel worden aangesloten voor zover dat stelsel daarvoor bedoeld is. Aangezien de gemeente niet verplicht is zorg te dragen voor het inzamelen en de transport van hemelwater, is daar bij het dimensioneren van het gemeentelijke rioolstelsel op bedrijventerrein Vorstengrafdonk dan ook geen rekening mee gehouden.

Het opleggen van de plicht zorg te dragen voor het hemelwater op eigen terrein is gericht op het leveren van positieve bijdrage voor het vasthouden van het hemelwater binnen het plangebied van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk.

3. Goedkeuring van de gemeente

De gemeente Oss zal een oordeel geven in hoeverre door de particulier invulling wordt gegeven aan de zorgplicht en eisen ten aanzien van de aansluiting op de openbare riolering. De zorgplicht en eisen staan verwoord in artikel 2.7.4 t/m 2.7.7 van de bouwverordening.

Ter goedkeuring zal een plan met onderbouwing (berekeningen en tekeningen) bij de gemeente Oss moeten worden ingediend, waarin duidelijk de verwerking, behandeling en/of de infiltratie van het hemelwater op particulier terrein staat uitgetekend. De toetsing zal worden uitgevoerd aan de hand van het programma van eisen, welke is opgenomen in de bijlage.

In de berekeningen en tekeningen dienen de volgende componenten aan bod te komen:

- Grootte van de toe te passen diameters van de aan- en afvoerleidingen (indien van toepassing);
- Bergingscapaciteit (afmetingen) van de infiltratievoorziening;
- Omvang totaal afvoerende verhard oppervlak;
- Aanleghoogten van de diverse onderdelen;
- Maatvoering van de diverse onderdelen;
- Maatregelen voor het voorkomen van het dichtslippen van de infiltratievoorziening door grove componenten;
- Te gebruiken materialen;
- Plan voor beheer en onderhoud

Na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Oss op grond van het bouwbesluit, de bouwverordening en het programma van eisen is het toegestaan het betreffende hemelwatersysteem toe te passen.

4. Technische handreikingen - infiltratievoorzieningen

Voor de behandeling van het hemelwater binnen de perceelsgrenzen komen de volgende twee processen aan bod:

1. Het afvloeiende hemelwater afkomstig van het dakvlak en de verharde bestrating dient te worden behandeld, verwerkt of geïnfiltreerd binnen de perceelsgrenzen. De mogelijk toe te passen voorzieningen om dit te bereiken worden behandeld in paragraaf 4.1 (verwerken hemelwater).
2. Indien het aanbod van hemelwater zodanig groot is dat de getroffen voorzieningen binnen de perceelsgrenzen het hemelwater niet meer kunnen bergen, moet een noodoverloop (overstort) in werking treden welke het teveel aan hemelwater kan afvoeren naar het hemelwatersysteem in het openbaar gebied. De mogelijk toe te passen voorzieningen om dit te bereiken worden behandeld in paragraaf 4.2 (overstortvoorzieningen).

De combinatie van de hierboven genoemde onderdelen wordt hierna "het hemelwatersysteem" genoemd. In paragraaf 4.3 worden enkele aanbevelingen gedaan welke het hydraulisch functioneren van het hemelwatersysteem ten goede komt.

4.1 Verwerken Hemelwater

Voor het dimensioneren van infiltratievoorzieningen binnen de perceelgrens is het verstandig om geen rekening te houden met inloopverliezen. Onder inloopverliezen wordt het deel van de neerslag verstaan dat door bevochtiging van poreuze oppervlakken of oneffenheden in het oppervlak niet tot afstroming komt.

Het afvloeiende hemelwater afkomstig van de daken is veelal direct aangesloten op een voorzieningen. Ook bij doorlatende verhardingen moet geen rekening worden gehouden met inloopverliezen. Dit creëert een stuk veiligheid in het ontwerp.

Voor infiltratie van hemelwater bestaan verschillende technieken en mogelijkheden.

- Infiltratie via het verharde oppervlak
 - Halfverharding;
 - Elementenverharding;
 - Doorlatende straatverharding;
 - Hemelwaterberging onder de weg.
- Infiltratie via het onverharde oppervlak
 - Infiltratieveld;
 - Infiltratiebassin;
 - Infiltratiegreppel.
- Ondergrondse infiltratie cq. percolatie
 - Infiltratieput
 - Infiltratiekolk
 - Infiltratiekoffer
 - Infiltratiekrat
 - Infiltratieriool
- Combinatie van oppervlakte en ondergrondse infiltratie
 - Wadi

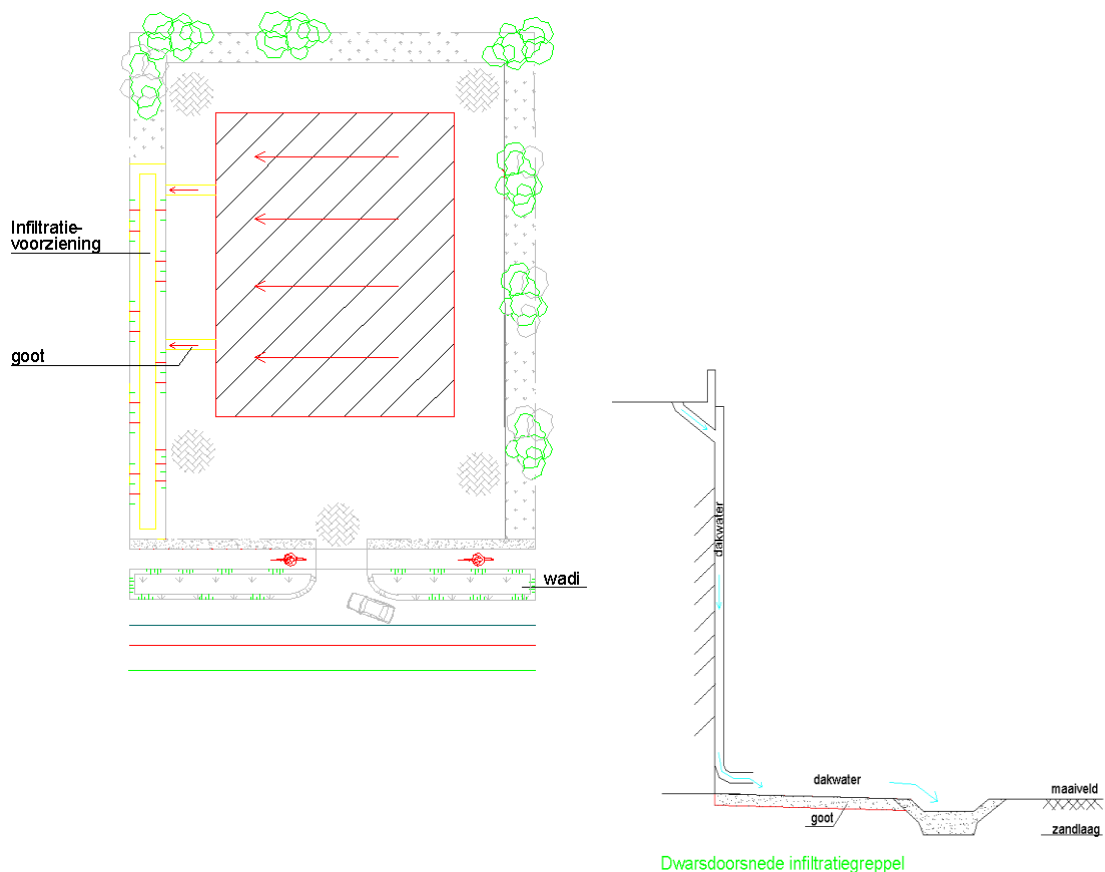
Opeenvolgend zijn in deze paragraaf enkele van deze mogelijkheden verder uitgelicht.

4.1.1 Infiltratieveld / infiltratiegreppel – bovengronds

Infiltratiegreppels en infiltratievelden zijn bovengrondse infiltratievoorzieningen. Het infiltratieveld is de meest eenvoudige vorm van een infiltratievoorziening en daardoor ook de goedkoopste. Vanwege de geringe diepte (ca. 30 cm ten opzichte van het maaiveld) moet echter relatief veel ruimte beschikbaar zijn om aan de vereiste berging te kunnen voldoen. Vanwege de aanwezigheid van een relatief groot infiltratieoppervlak zal het infiltratieproces snel verlopen.

De infiltratiegreppel is de lijnvormige variant van het infiltratieveld. Over het algemeen wordt ook voor een greppel een diepte van maximaal 0,30 m aangehouden. De infiltratievelden / greppels kunnen worden voorzien van beplanting en kunnen ook een esthetische functie hebben. Het water infiltreert via een humusrijke laag in de bodem. Echter kunnen naast gras ook schelpen of grind als bedekking worden gebruikt.

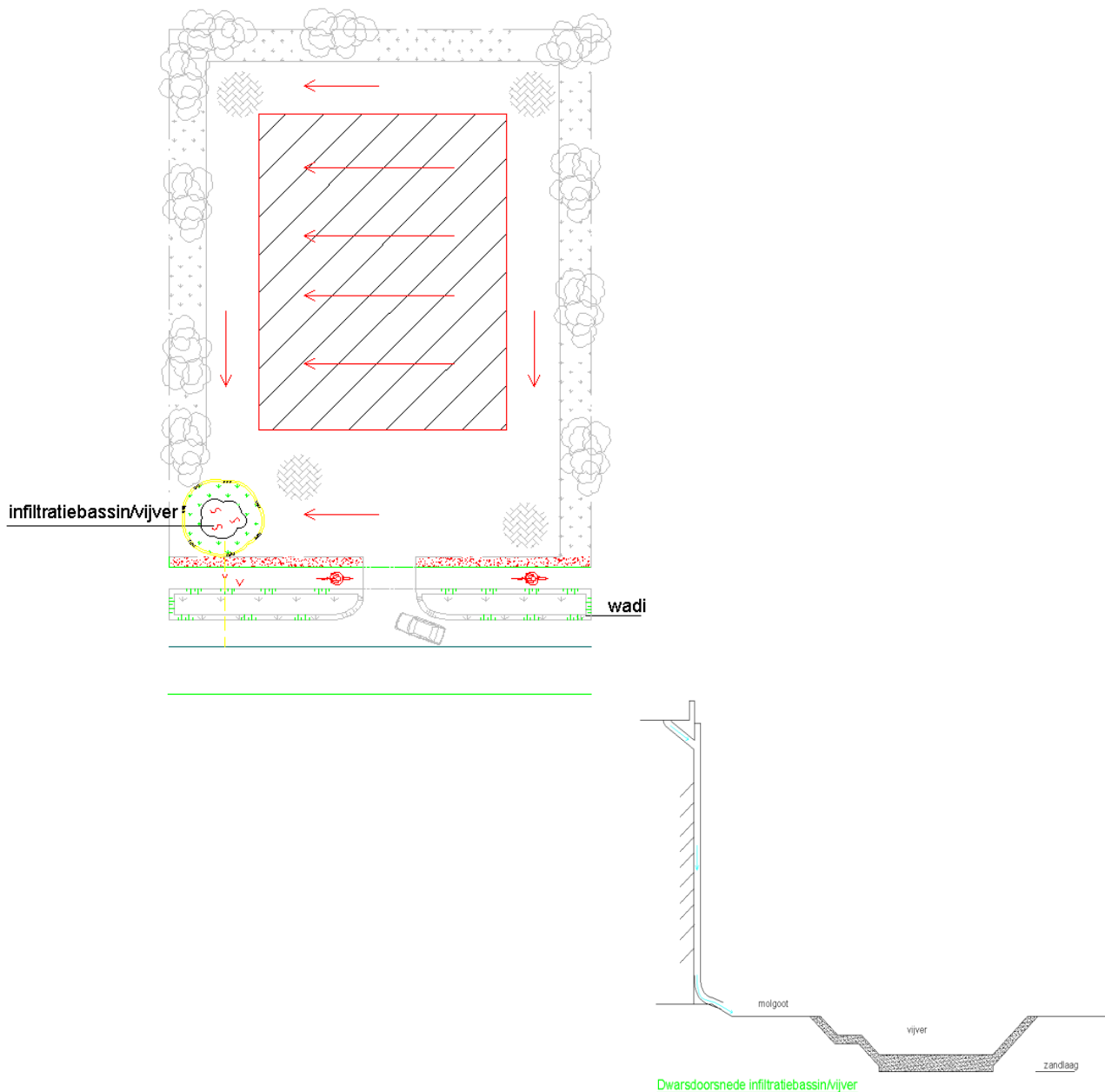
Door de geringe diepte (0,30 m) moet het hemelwater oppervlakkig naar de voorziening worden geleid. Ondergrondse aansluiting van hemelwaterafvoeren is niet mogelijk.



4.1.2 Infiltratiebassin / waterpartij(en) – bovengronds

Een infiltratiebassin is in principe een verdiept aangelegd infiltratieveld; een waterpartij vergelijkbaar met een sloot of een vijver. Door de verdiepte aanleg kan een aanzienlijke hoeveelheid neerslag aan het oppervlak worden geborgen. Het hemelwater kan zowel oppervlakkig als met ondergrondse hemelwaterafvoeren op het bassin worden aangesloten in verband met de grotere diepte van het bassin.

In een infiltratiebassin wordt altijd een gebied voor de bezinking aangelegd, waarmee wordt voorkomen dat het gehele infiltrerende oppervlak dichtslibt. Tevens is het raadzaam regelmatig het organisch materiaal dat zich in het bassin heeft verzameld te verwijderen.



4.1.3 Infiltratiekoffers en infiltratiekratten – ondergronds

Een infiltratiekoffer is een sleuf die gevuld is met een grofkorrelig materiaal. Door de grote doorlatendheid en het hoge poriëngehalte van het aggregaat ontstaat een reservoir. Gebakken kleikorrels, grind, lavastenen en puingranulaat kunnen als aggregaat dienen. Het poriënvolume is afhankelijk van het toegepaste materiaal en kan variëren in effectieve porositeit. Een infiltratiekoffer kan onder het trottoir of in een groenstrook worden aangelegd, waardoor het ruimtebeslag op het maaiveld gering is.

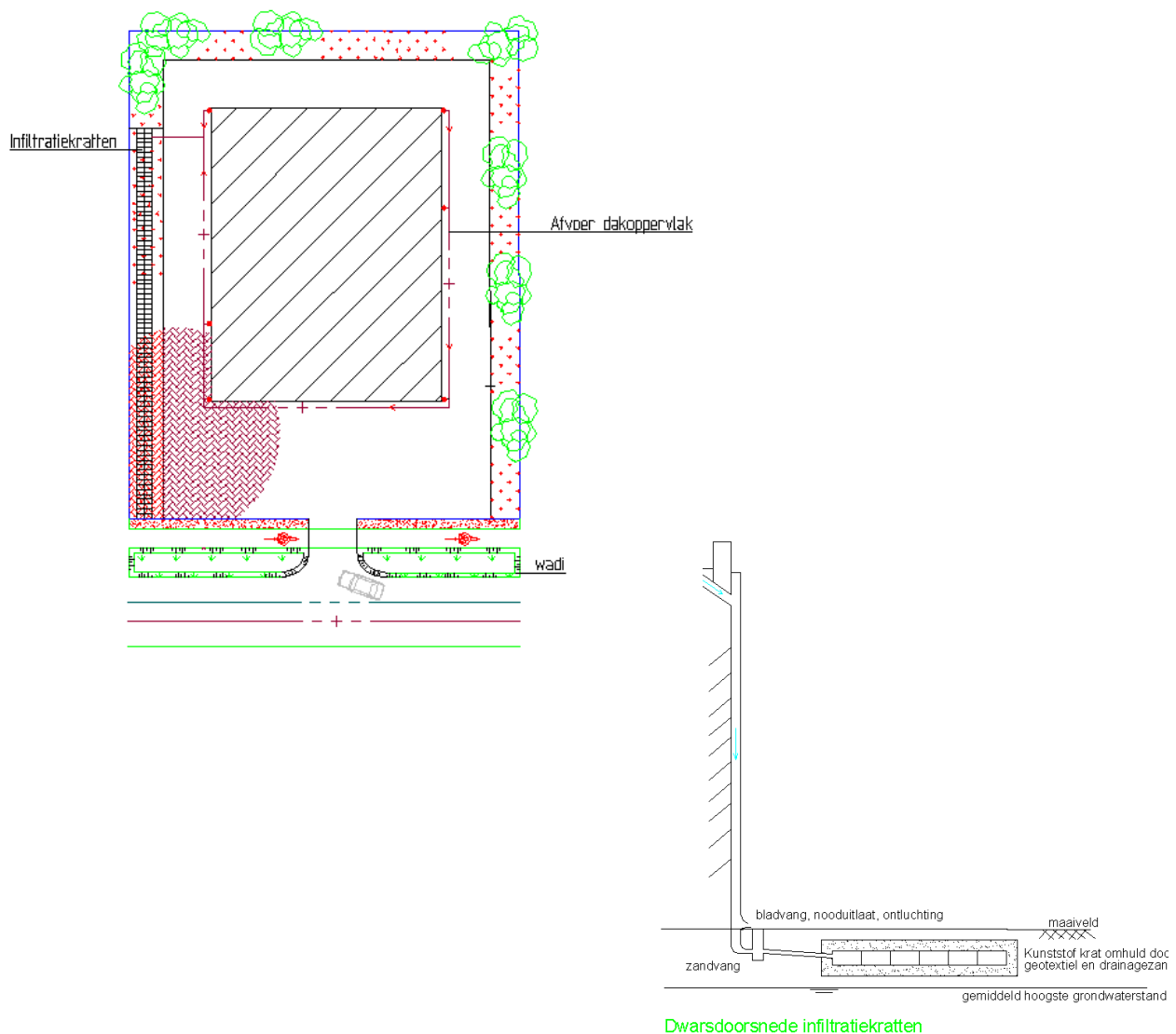
Om inspoeling van zand en doorworteling van het aggregaat tegen te gaan dient de koffer, van de rondomliggende ondergrond, afgeschermd te worden met geotextiel. Omdat bij vulling van hemelwater de aanwezige lucht in het aggregaat moet kunnen ontsnappen is een ontluichtingsvoorziening nodig.

Het hemelwater wordt met een hemelwaterafvoer direct in de ondergrondse voorziening ingebracht. Vanuit de voorziening infiltreert het water langzaam in de omringende ondergrond. De bodem van de voorziening draagt niet bij aan de infiltratiecapaciteit, omdat die op termijn dichtgeslibd zal zijn met fijne sedimenten. De voorkeur gaat dan ook uit naar een langgerechte koffer, aangezien dan - ten opzichte van de inhoud - relatief veel wandoppervlak aanwezig is. Uiteraard zal de onderkant van de voorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand moeten liggen (bijlage 1).

Infiltratiekratten worden net als infiltratiekoffers ingebracht in de bodem. In plaats van een aggregaat wordt nu een kunststof krat in de ondergrond geplaatst. Ongeveer 95 % van deze kunststof krat bestaat uit een holle ruimte, voor eenzelfde hoeveelheid berging is dus veel minder ruimte nodig dan bij het gebruik van een aggregaat. Net als bij infiltratiekoffers moet ook hier de infiltratievoorziening omhuld worden met geotextiel. De verschillende losse infiltratiekratten kunnen door middel van riolen of drains met elkaar worden verbonden. Evenals bij de infiltratiekoffer heeft ook hier de langgerechte vorm de voorkeur.

In tegenstelling tot het infiltratiekoffer kunnen de infiltratiekratten onder het wegdek worden aangelegd mits een minimale gronddekking van 80 cm gerealiseerd kan worden. De benodigde gronddekking is afhankelijk van de belasting en de sterkte van de krat.

Middels een peilbuis kan het vulling- en ledigingproces worden gevolgd en kan de infiltratiecapaciteit en werking met de jaren worden gemeten. Dit geldt zowel voor de infiltratiekoffer als de kratten.



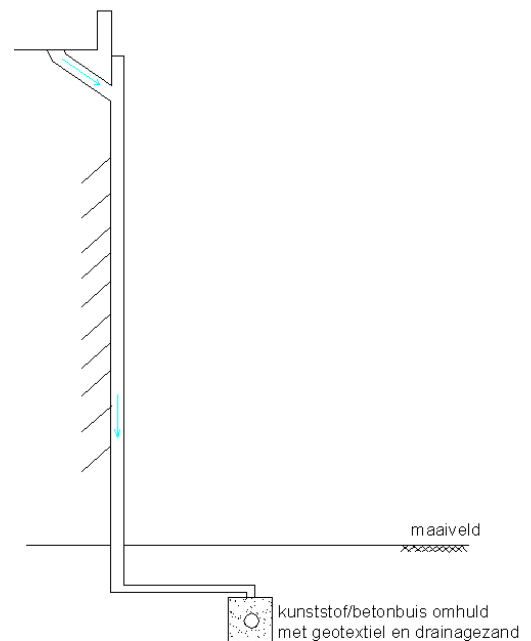
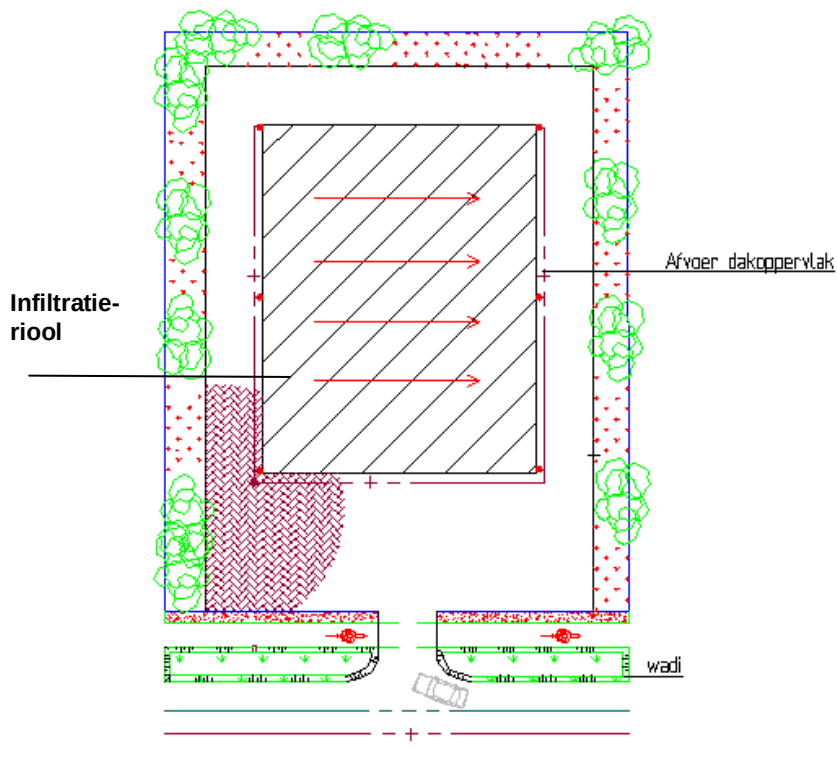
Dwarsdoorsnede infiltratiekratten

4.1.4 Infiltratieriool – ondergronds

Een infiltratieriool is een zogenoemde lekke leiding welke zowel dienst kan doen als drainageleiding als infiltratievoorziening. De werking van de ronde rioolbuis staat gelijk aan die van de rechthoekige infiltratiekrat. De infiltratierioolen zijn leverbaar in beton en kunststof en verkrijgbaar in diverse diameters variërend van $\varnothing 200$ mm tot $\varnothing 800$ mm. De kunststof modellen dienen omhuld te worden met een geotextiel, terwijl de permeabele betonnen infiltratierioolen ook zonder omhulsel in een grof zandpakket kunnen worden geplaatst. In beide gevallen is het echter aan te bevelen rondom een cunet van grofkorrelig zand of grind aan te leggen om zo het infiltratieoppervlak te vergroten.

Waar het hemelwateraanvoer op het infiltratieriool wordt aangesloten dient een bladvanger en zandvang geplaatst te worden zodat de kans op dichtslibbing van het riool wordt geminimaliseerd.

Het infiltratieriool kan net als de infiltratiekratten onder het wegdek worden aangelegd.



Dwarsdoorsnede infiltratieriool

4.2 Overstortvoorzieningen

Indien het aanbod van hemelwater zodanig groot is dat de infiltratievoorziening het teveel aan hemelwater niet kan bergen, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om het teveel aan hemelwater af te voeren naar het openbare hemelwatersysteem. Aan de voorzijde van de percelen ligt in het openbare gebied een wadi langs de rijbaan waar het hemelwater kan worden opgevangen om te infiltreren naar het openbare infiltratierool.

Via de aanleg van een visueel zichtbare voorziening mag het hemelwater via een bovengronds (via het oppervlak) overloop worden aangeboden aan het openbaar terrein. Deze voorzieningen kunnen zeer eenvoudig blijven in de vorm van verharde goten of onverharde greppels. Deze voorzieningen dienen te worden aangelegd tot de perceelsgrens. Vanaf de perceelsgrens worden door de gemeente Oss maatregelen getroffen voor het afvoeren van het hemelwater naar de wadi's op openbaar terrein.

4.3 Technische aanbevelingen

Ter optimalisering van het (hydraulisch) functioneren van het toe te passen hemelwatersysteem wordt het volgende aanbevolen:

- Vanaf het maaiveld tot aan de zandlaag de aanwezige grond vervangen door zand met een minimale infiltratiecapaciteit van 4m/dag (170mm/uur);
- Rondom de aan te leggen infiltratievoorzieningen minimaal 30 cm zand toepassen met een infiltratiecapaciteit van 4m/dag (170mm/uur);
- Voor het hemelwatersysteem materialen toepassen welke recyclebaar en niet uitloogbaar zijn en bij normaal gebruik een levensduur hebben van minimaal 40 jaar;
- Infiltratievoorziening alsmede ondergrondse leidingen die worden belast door verkeer aanleggen op een niveau waarbij een minimale dekking aanwezig is van 0,80 m ten opzichte van het maaiveld;
- Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekratten, infiltratierool e.d. volledig omhullen met een filterdoek van geotextiel met een waterdoorlatendheid van minimaal 10 l/m²/s;
- Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekratten, infiltratierool e.d. toepassen met minimaal 0,01 m² aan doorlaatopeningen per m² verhard oppervlak.

Bijlage 1

Programma van eisen

- 1) De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) te liggen. Voor de GHG dient de onderzijde van het voor het perceel liggende infiltratieriool van het gemeentelijk riool te worden aangehouden. Deze gegevens kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Oss;
- 2) Het afvoeren van het teveel aan hemelwater naar het openbare hemelwatersysteem dient bovengronds en onder bodemverhang te geschieden (visueel zichtbaar) tot aan de perceelsgrens. Ter plaatse van de perceelsgrens mag het bodempeil van deze afvoervoorziening (open goot) maximaal 0,10 m onder het maaiveld liggen;
- 3) Per 25m perceelsbreedte aan de zijde van de openbare weg mag maximaal 1 voorziening zoals bedoeld onder punt 2 worden aangelegd.
- 4) De breedte van de voorziening zoals bedoeld onder punt 2 mag maximaal 1 meter bedragen;
- 5) In de infiltratievoorziening dient een minimale berging aanwezig te zijn van 10 mm per m² aan te sluiten verhard oppervlak;
- 6) De infiltratievoorziening dient te voldoen aan een minimale infiltratiecapaciteit van 10mm/uur. Bij een grootte van 1 verharde hectare komt dit overeen met een infiltratiecapaciteit van 100m³/uur. Met infiltratiecapaciteit wordt bedoeld de hoeveelheid hemelwater (in m³/uur) welke vanuit de infiltratievoorziening in de bodem kan wegzakken (infiltreren);
- 7) Al het hemelwater dat valt binnen de perceelsgrenzen dient te worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening op particulier terrein;
- 8) Ter voorkomen van het dichtslibben van de infiltratievoorziening door grove componenten zoals bijvoorbeeld bladeren, zand e.d. dienen maatregelen te worden getroffen welke voorkomen dat deze componenten in de infiltratievoorziening terecht komen en daarmee het hydraulisch functioneren van het hemelwatersysteem negatief kan beïnvloeden;
- 11) Het hemelwatersysteem op eigen terrein dient te allen tijde hydraulisch te functioneren zoals daar bij het ontwerp vanuit is gegaan. Derhalve dient het hemelwatersysteem frequent te worden geïnspecteerd en gereinigd;
- 12) Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekragen, infiltratieriool e.d. dienen te worden beschermd tegen dichtslibben;
- 13) Een bodempassage dient een minimale breedte te hebben van 2,0 m en dient over de gehele lengte van de infiltratievoorziening te worden aangelegd;
- 14) De keuze voor een bepaald hemelwatersysteem dient met onderbouwing (berekening) en tekening ter goedkeuring te worden voorgelegd bij de gemeente Oss. Dit dient gelijktijdig met de aanvraag van de bouwvergunning te geschieden;

In de berekening en tekening dienen de volgende componenten aan bod te komen:

- Grootte van de toe te passen diameters van de aan- en afvoerleidingen (indien van toepassing);
- Bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening;
- Omvang totaal afvoerende verhard oppervlak;
- Aanleghoogten van de diverse onderdelen;
- Maatvoering van de diverse onderdelen;
- Maatregelen voor het voorkomen van het dichtslibben van de infiltratievoorziening door grove componenten;
- Te gebruiken materialen;
- Plan voor beheer en onderhoud

Na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Oss op grond van het bouwbesluit, de bouwverordening en het programma van eisen is het toegestaan het betreffende hemelwatersysteem toe te passen.