

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Het Wargaren - 2013

Toelichting



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Wargaren - 2013

Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	15
3.1	Ontstaansgeschiedenis	15
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	16
3.3	Functionele karakteristiek	17
3.4	Openbare ruimte	17
3.5	Water	18
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	19
4.1	Ruimtelijk-functionele karakteristiek	19
4.2	Openbare ruimte	19
4.3	Water	20
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	21
5.1	Milieuaspecten	21
5.2	Waterhuishouding	23
5.3	Waarden	24
5.4	Overige aspecten	25
5.5	M.e.r.-beoordeling	25
Hoofdstuk 6	Handhaving	27
6.1	Beleidskader	27
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	27
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	28
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	29
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	31
8.1	Algemeen	31
8.2	Regels	31
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
10.1	Inspraak	35
10.2	Vooroverleg	35
10.3	Zienswijzeprocedure	36
Bijlage:		
-	Overzicht bedrijfswoningen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Het Wargaren.

De verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar kan ook gewenst zijn omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van ontheffingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt, en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Dit plan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regeling het uitgangspunt zijn geweest voor de gekozen bestemmingsregeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het Wargaren ligt ten westen van Lith. Bij het begrenzen van het plangebied is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. Vergelijking met de bestaande ruimtelijke situatie heeft tot een aanpassing van de plangrens geleid. De aan de Citadelstraat gelegen woon-werkkavels (woning met een kleine bedrijfshal) horen ruimtelijk gezien meer bij het dorp dan bij het bedrijventerrein. Betreffende percelen zijn daarom opgenomen in het bestemmingsplan voor de kom Lith; "bestemmingsplan Twee kernen - 2012".



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren - 2013' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Het Wargaren	23-08-1984
Het Wargaren, eerste partiële herziening	12-12-1991
Het Wargaren, tweede herziening-1994	04-07-1996
Het Wargaren 4 ^e fase	15-01-1998
Het Wargaren 4 ^e fase, 1 ^e herziening	05-11-1998
Uitwerking bestemmingsplan Het Wargaren, 4 ^e fase	14-12-1999

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Nota Ruimte**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke beleidsbijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van 'het stellen van ruimtelijke beperkingen' naar 'het stimuleren van gewenste ontwikkelingen'. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen, met ruimte voor groen en water.

2.1.2 **Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt.
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit.
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeenten dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing.
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer.
- De goedkeuring door de provincie van bestemmingsplannen is vervallen.
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen: er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: op basis van het verouderde bestemmingsplan is geen legesheffing meer mogelijk.
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen, kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan.
- Er is een drempel voor planschade van 2%.
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd.
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 **Grondexploitatiewet**

Tegelijkertijd met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de vroegere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan en een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een 'bouwplan'. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Het Wargaren - 2013' is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ook is de verdere invulling van het bedrijventerrein, die reeds mogelijk is gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet is gerealiseerd) in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in nieuwe ontwikkelingen. De Grondexploitatie-wetgeving is derhalve niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is één van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen enerzijds de steden en anderzijds de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Stedelijke structuur

Het Wargaren behoort tot de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied. Het Wargaren behoort tot de laatste categorie en voorziet mede in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wat betreft werken.

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte, vastgesteld in mei 2012, vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit Rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de Verordening ruimte is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies' (artikel 1.1 Verordening ruimte).

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele bedrijventerrein Het Wargaren is aangeduid als bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.



Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.8 zijn regels opgenomen voor bedrijven in kernen in het landelijke gebied of hun zoekgebieden. In bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden dienen bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² in principe te worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bestemming reeds is verwezenlijkt.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd die groter zijn dan 5.000 m². Het betreft bedrijven die hier reeds langere tijd gevestigd zijn. Ruimtelijk en functioneel passen deze bedrijven niet goed op deze locatie. Ze zijn in principe te grootschalig voor dit bedrijventerrein voor relatief kleinschalige bedrijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in oktober 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema "werken" wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat behalve Oss ook de dorpen de nodige bedrijvigheid kennen. Het wordt belangrijk gevonden om economische activiteit in de eigen kern te houden en deze activiteiten te laten aansluiten bij de schaal van het dorp. Grootschalige bedrijven horen thuis in de stad Oss, op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

De toekomstvisie van de gemeente Oss dateert nog voor de samenvoeging van de gemeente Lith met de gemeente Oss. Toch kan de visie op bedrijvigheid in kleine kernen ook worden geprojecteerd op de kernen uit de voormalige gemeente Lith. Deze kernen zijn in wezen niet anders dan de 'Osse' kernen, en ook het beleid is hierop van toepassing.

Het Wargaren kan gezien worden als een bedrijventerrein voor de dorpen uit de voormalige gemeente Lith. Bedrijven die een binding hebben met één van deze dorpen maar te grootschalig zijn (geworden) voor de betreffende dorpskern kunnen hier worden gehuisvest.

2.3.2 Ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith"

Op 11 oktober 2007 is de Ontwikkelingsvisie gemeente Lith door de gemeenteraad (van de toenmalige gemeente Lith) vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen, waarvan het planvormingstraject grotendeels gelijk opgelopen is:

- De strategische visie;
- De dorpsontwikkelingsplannen.

Strategische visie

De Strategische Visie heeft betrekking op de (voormalige) gemeente (Lith) als geheel. In deze visie worden er naast algemene, ambitiegerichte uitspraken, met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Het geeft een globale toekomstvisie voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de (voormalige) gemeente (Lith) in de periode tot ongeveer 2020. Concrete uitspraken over de dorpen zijn onderdeel van de dorpsontwikkelingsplannen.

"Het motto en tevens de hoofdambitie van de Strategische visie is 'Thuis in Lith'. De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt getypeerd door 'dorpen aan de rivier'. Deze ruimtelijke kwaliteit draagt er ook aan bij dat de mensen zo trots zijn op de gemeente als geheel en gehecht zijn aan de kerkdorpen. Inzet van de gemeente is om de aanwezige kwaliteiten verder te behouden en de kansen die zich voor doen om de identiteit te versterken aan te grijpen.

De ontwikkelingsmogelijkheden en wensen variëren per zone. Er worden drie zones onderscheiden:

- de rivier- en uiterwaardenzone;
- de oeverwalzone;
- de komgrondenzone.

Lith ligt in de oeverwalzone. Opgave voor de oeverwal is om hier de 'rode' ontwikkelingen te laten plaatsvinden zoals dat van oudsher ook altijd het geval is geweest. Voorwaarde is wel dat de kernen als losse kralen met ieder een eigen identiteit behouden blijven. Iedere kern heeft een eigen identiteit en ze vullen elkaar aan.

Dorpsontwikkelingsplan

Voor de kern Lith is een Dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. In dit Dorpsontwikkelingsplan wordt voor de middellange termijn vastgelegd welk beleid en welke projecten worden uitgevoerd om deze kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Het Dorpsontwikkelingsplan bestaat uit een wensbeeld van de bewoners van deze kernen, een aanhaking ervan op de opgestelde en in ontwikkeling zijnde beleidsdoelen, een vertaling naar een visiekaart en de daarbij behorende projecten die mogelijk uitgevoerd kunnen worden (de zogenaamde uitvoeringsagenda).

De projecten uit het Dorpsontwikkelingsplan liggen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.



Uitsnede visiekaart Lith

2.3.3 Welstand

In 2004 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de Welstandsnota Gemeente Lith vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandsc commissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Het gehele plangebied ligt in de categorie Bedrijventerrein [B2]. Voor het plangebied geldt welstandsniveau 3, het laagste welstandsniveau.

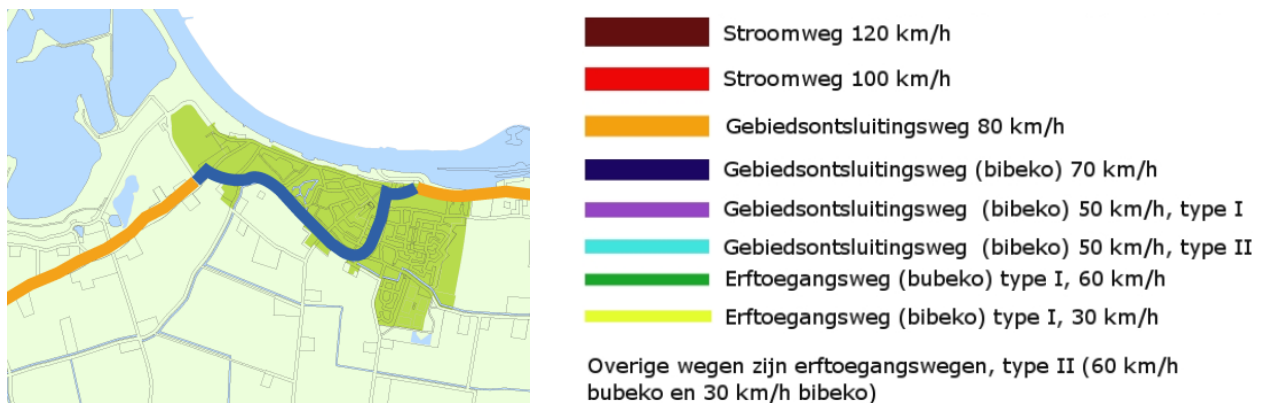
Momenteel is een nieuw welstandsbeleid in voorbereiding. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit geen grote gevolgen voor onderhavig plangebied.

2.3.4 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling

'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Ten tijde van de vaststelling van deze visie behoorde het plangebied nog niet tot de gemeente Oss. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.



De wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type II'.

2.3.5 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

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

- **Beleving van water:**
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- **Water als ordenend principe:**
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- **Waterkwaliteit:**
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- **Waterketen:**
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

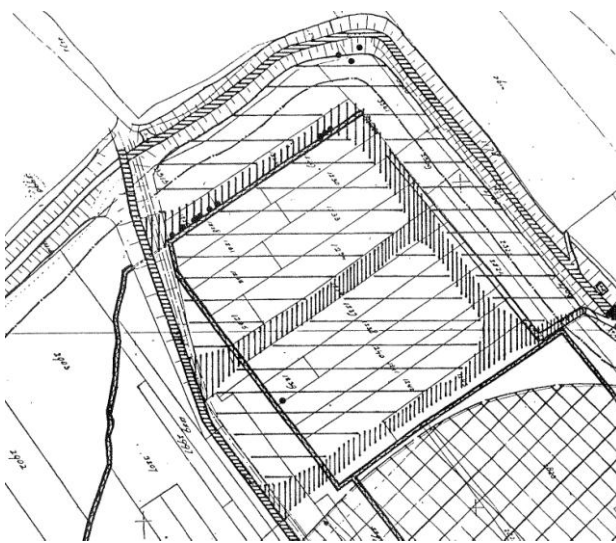
2.3.6 Prostitutiebeleid

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

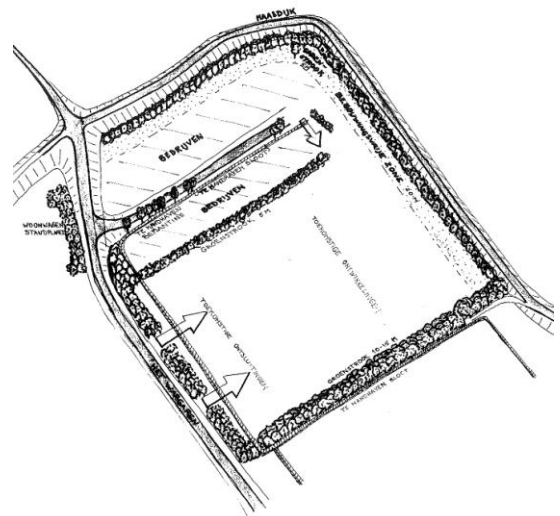
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Bedrijventerrein Het Wargaren is vanaf begin jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. In de toenmalige gemeente Lith werd aan de noordwestzijde van de kern een bedrijventerrein gesticht. Het gebied werd begrensd door de Lithsedijk, de (destijds nieuwe) ontsluitingsweg van de Lithse Ham naar de Mr. Van Coothstraat (destijds het Wargaren en inmiddels de Maasstraat genaamd) en een afwateringsloot. Aan de hand van een aantal overwegingen zoals een goede aansluiting op de bestaande verkeers- en woonstructuur, financieel-economisch voordelige mogelijkheden en een geschikte opzet voor een gefaseerde ontwikkeling, is een basisontwerp ontwikkeld.



Basisontwerpkaart bedrijventerrein "Het Wargaren"



Het Wargaren, 1^o fase

Voor de structuur van het bedrijventerrein is aansluiting gezocht bij de bestaande rechtlijnige verkavelingstructuur in het gebied. Haaks op de Maasstraat zijn op 80 tot 100 m van elkaar straten gerealiseerd, die het gebied op een gunstige, rationele manier indelen. Bovendien maakt deze rechtlijnige structuur een indeling in logisch afgeronde fases mogelijk.

Als eerste fase werd begonnen met een invulling aan weerszijden van de eerste ontsluitingsstraat, in het noordwesten (zie bovenstaande afbeelding).

Door de infrastructuur deel voor deel aan te leggen, kon steeds de volgende fase in gebruik worden genomen. Zo groeide het bedrijventerrein in zuidelijke richting. Met percelen van circa 40 meter diep werd voorzien in de groeiende vraag naar bedrijfsruimte voor relatief kleinschalige, plaatselijke bedrijven, al dan niet met bedrijfswoning. In de latere jaren is het bedrijventerrein, vanuit het westen, steeds wat verder ingevuld met bedrijven. Het terrein is momenteel bijna volledig uitgegeven.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het bedrijventerrein Het Wargaren heeft een eenvoudige, heldere opzet en een sterk naar binnen gekeerd karakter. Aan de westzijde ligt de hoofdontsluiting van het terrein, de Maasstraat. Vier wegen (allemaal Het Wargaren genaamd) sluiten hierop aan en verdelen het terrein in percelen met een gelijke diepte van circa 40 m. De bedrijven liggen aan weerszijden van deze wegen.



Ruimtelijke opzet Het Wargaren

De bedrijven zijn op de interne ontsluitingsstructuur gericht. De bedrijven aan de buitenzijde van het terrein zijn met de achterkant naar buiten gericht. Bij de aanleg is er bewust voor gekozen om van dit bedrijventerrein geen zichtlocatie te maken. De visuele invloed op de omgeving moest zoveel mogelijk worden beperkt door een groenzone rondom het terrein en een beperking van de bouwhoogte. De groenzone zou als een eerste visuele barrière moeten dienen. Samen met andere visuele barrières als het dijklichaam en de beplanting rondom de dorpskern wordt de visuele invloed beperkt tot de directe omgeving. In afwijking hiervan werd de uiterste zuidhoek van het bedrijventerrein geschikt bevonden voor een 'zeer hoogwaardig bedrijfsgebouw met een bijzondere uitstraling'. Door de vormgeving van het gebouw en de inrichting en het gebruik van het terrein is een aantrekkelijke entree voor het bedrijventerrein gecreëerd.

Op het terrein staat overwegend bescheiden bedrijfsbebouwing met een maximale hoogte die varieert van 6 m tot 7,5 m. Met een ontheffing is in de zuidoosthoek van het plangebied bedrijfsbebouwing met een maximale hoogte van 10 m gerealiseerd. Op nagenoeg het gehele bedrijventerrein zijn vrijstaande bedrijfswoningen gerealiseerd. Bij realisatie van het laatste (zuidelijke) deel werd de bouw van bedrijfswoningen niet meer direct toegestaan maar met een ontheffing.

Net ten zuiden buiten het plangebied, aan de Citadelstraat, zijn woon-werkkavels gerealiseerd als overgang tussen het bedrijventerrein en het dorp.

3.3 Functionele karakteristiek

Het bedrijventerrein is overwegend bedoeld voor relatief kleinschalige, plaatselijke bedrijven, al dan niet met een bedrijfswoning. Uitgegaan is van bedrijfskavels met een minimale grootte van 1.000 m² en een maximale grootte van 3.500 m². Door middel van een ontheffing is het mogelijk om tot een grootte van 5.000 m² door te ontwikkelen.

Uitsluitend zijn bedrijven in de categorieën 2 en 3 (en na ontheffing 4) uit de milieuzoneringslijst toegestaan.

Op het bedrijventerrein zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie bij het bedrijf of wanneer het gaat om detailhandel in volumineuze goederen (ABC-goederen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, vijvers, tenten, zwembaden en tuinhuisjes). Beide vormen van detailhandel zijn toegestaan na ontheffing.

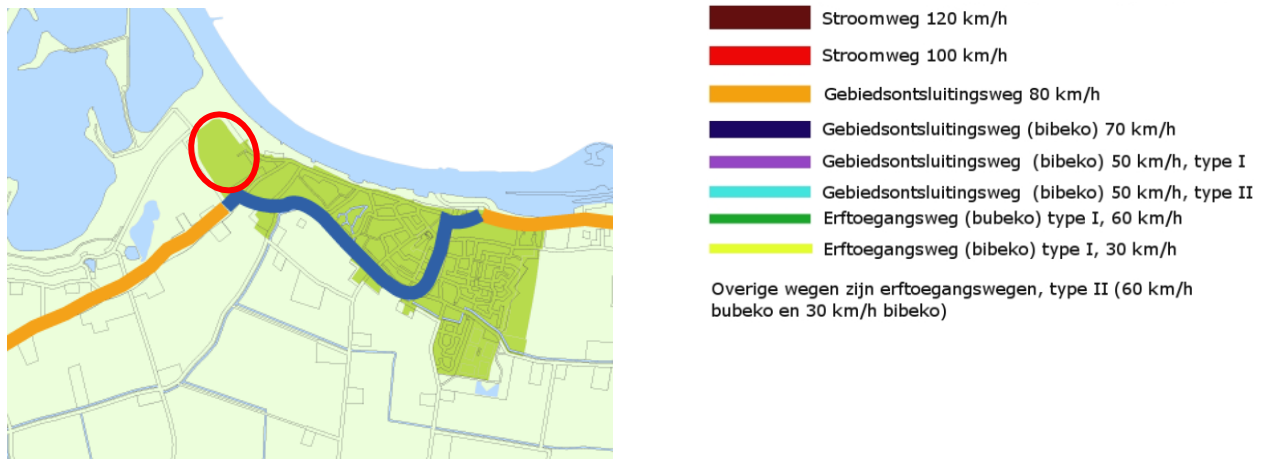
3.4 Openbare ruimte

Ontsluiting

Het Wargaren ligt in de nabijheid van de Mr. Van Coothstraat. Deze weg vormt onderdeel van de provinciale route tussen Den Bosch en Oss. De ontsluiting van het gehele bedrijventerrein vindt plaats via de aan de westzijde gelegen Maasstraat, die ook de toegangsroute voor het gemotoriseerd verkeer naar de Lithse Ham vormt. De Maasstraat sluit ten zuiden van het bedrijventerrein aan op de Mr. Van Coothstraat. Daarmee beschikt het bedrijventerrein over een goede ontsluiting.

Verder is er vanaf de Maasdijk, die 'achter' het bedrijventerrein doorloopt, een directe verbinding voor het langzaam verkeer vanuit Lith.

De Mr. Van Coothstraat, ten zuiden van het plangebied, is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen type II.



Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein of op dan wel langs de openbare weg.

Groen

Het groen op bedrijventerrein Het Wargaren beperkt zich voornamelijk tot de randen ten behoeve van een groene inpassing van het bedrijventerrein in het landschap en als overgang naar het dorp. Alleen aan de westzijde, langs de Maasstraat is inmiddels een brede groenberm met sloot en bomenrij gerealiseerd. De overige tot groen bestemde gronden hebben nog geen specifieke groeninrichting gekregen.

De groeninrichting op het bedrijventerrein zelf is zeer beperkt. In een deel van de bermen staan wat bomen. Verder zorgen de tuinen bij de bedrijfswoningen nog incidenteel voor een groene uitstraling.

3.5 Water

Aan de westzijde van het plangebied, in de groenzone langs de Maasstraat, ligt een leggerwatergang van het waterschap. Aan de zuidoostzijde ligt een sloot. Verder is er geen oppervlaktewater aanwezig.

In het plangebied ligt een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Het huishoudelijk en industrieel afvalwater wordt in een vuilwaterriool opgevangen en het regenwater in een regenriool, dat afgekoppeld is op de sloot langs de Maasstraat.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijk-functionele karakteristiek

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn in principe niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie. Wel zal het bedrijventerrein naar alle waarschijnlijkheid verder ingevuld worden met bedrijven op de paar nog braakliggende delen.

Er wordt vooral ingezet op behoud van de bestaande karakteristiek. In het algemeen is gepoogd om binnen de bestemmingsregeling ruimte te bieden aan ruime gebruiksmogelijkheden. Aansluitend bij de bestaande situatie worden bedrijven in de categorieën 2 en 3 uit de milieuzoneringslijst toegestaan.

Ook het principe 'een bedrijfsruimte met een 'vrijstaande' bedrijfswoning erbij' wordt voorlopig nog gehandhaafd. De mogelijkheid om een (nieuwe) bedrijfswoning te realiseren zal over circa drie jaar echter wel komen te vervallen. Het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is inmiddels namelijk gewijzigd. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Als overgangsregeling wordt de huidige ondernemers in dit bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven deze oude bouwrechten alsnog te benutten. Over ongeveer drie jaar zal vervolgens dit bestemmingsplan worden herzien waarbij de bouwrechten van de niet gerealiseerde bedrijfswoningen worden geschrapt.

Op Het Wargaren zijn verspreid over het bedrijventerrein al veel bedrijfswoningen gerealiseerd. Hierdoor heeft Het Wargaren meer het karakter van een woon-werklocatie dan van een 'puur' bedrijventerrein. De plekken waar de bouw van een 'vrijstaande' bedrijfswoning nog mogelijk is, zijn veelal 'gaten' in de straatwand. Door het opvullen van deze 'gaten' met bedrijfswoningen worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast leidt het tot een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het karakter van een woon-werklocatie als Het Wargaren.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de reeds vergunde bedrijfswoningen en de locaties waar een 'vrijstaande' bedrijfswoning ruimtelijk nog voorstelbaar wordt gevonden.

Waar mogelijk wordt wel nieuw beleid doorgevoerd in dit bestemmingsplan. Zo wordt de omvang van een bouwperceel nu geregeld door het opnemen van een minimale maat van 1000 m² en een maximale maat van 5000 m².

Op het bedrijventerrein zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Ook detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie bij het bedrijf. Behalve wanneer het gaat om detailhandel in volumineuze goederen (ABC-goederen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, vijvers, tenten, zwembaden en tuinhuisjes). Deze functie is zelfstandig toegestaan indien sprake is van een overwegend lokaal of beperkt regionaal verzorgingsgebied.

4.2 Openbare ruimte

Ontsluiting

In bestemmingsplannen worden de wegen als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' voor de echte doorgaande routes en de bestemming 'Verkeer – Verblijf' voor alle overige wegen en straten. De wegen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Parkeren

Als uitgangspunt geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf moet worden voorzien. Verder wordt er geparkeerd op straat en in de berm.

Groen

In de vigerende bestemmingsplannen is een bestemming 'Groen' opgenomen ten behoeve van de inpassing van het bedrijventerrein in het landschap en de directe omgeving van de Citadelstraat. Op deze tot groen bestemde gronden heeft echter nog geen groeninrichting plaatsgevonden of is de groeninrichting zeer bescheiden. Van de beoogde 'aanvaardbare landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein' is dan ook nog geen sprake.

De bestemming 'Groen' uit de vigerende plannen is wel overgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' om een groene inpassing van het bedrijventerrein voor de toekomst niet onmogelijk te maken.

4.3 Water

De leggerwatergang aan de westzijde van het plangebied is opgenomen binnen de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd.

De in het plangebied aanwezige voorzieningen ten behoeve van de riolering liggen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten zoals bodem en grondwater, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan (nieuwe) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend bestemmingsplan waarin niet in nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien. Derhalve hoeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar milieuaspecten maar kan er worden aangesloten bij het bestaand beleid.

5.1.1 Bodem en grondwater

In het kader van de grondaankopen voor het bedrijventerrein Het Wargaren is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De gesteldheid van grond en grondwater vormt geen beperking voor het gebruik van de locatie als bedrijventerrein. Voor grond, die eventueel bij grondwerkzaamheden vrijkomt, gelden beperkingen ten aanzien van hergebruik of verwerking.

5.1.2 Geluid

Op het bedrijventerrein Het Wargaren worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan. De aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai zijn daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.1.3 Externe veiligheid

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

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR - geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan én als in een moederbesluit is bepaald dat bij de uitwerkingsbesluiten/ontheffingen enz. bepaald is dat de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld.

Aan de hand van relevante wet- en regelgeving is bekeken welke risicobronnen van invloed zijn op het plangebied en welke beperkingen deze opleggen aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Wet- en regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor risicovolle bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen. De richtlijnen voor risicovolle bedrijven zijn vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid (Bevi) [1]. De richtlijnen voor het vervoer zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen [2]. Externe veiligheid wordt weergegeven met twee normen. Het eerste is het plaatsgebonden risico, welke alleen kijkt naar de ongevalsrisico's en het daarbij horende effect. Het resultaat zijn contouren. In de wetgeving is vastgelegd dat de norm voor het plaatsgebonden risico weergegeven wordt door de PR10-6 contour. Binnen deze contour mogen zich geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen bevinden. Dit zijn bijvoorbeeld scholen, woningen, bedrijven met meer dan 50 medewerkers, ziekenhuizen e.d.

Het groepsrisico neemt ook het aantal aanwezigen in de omgeving van een ongeval mee. Dit wordt niet weergegeven met een contour, maar met een fN-curve, waarin het aantal slachtoffers is uitgezet tegen de kans van optreden. Bij een plan moet getoetst worden wat de verandering van dit groepsrisico is aan de oriëntatiewaarde.

Aan de hand van de risicokaart is gekeken of externe veiligheid een rol speelt in dit gebied. Bedrijventerrein Het Wargaren is niet gelegen aan doorgaande wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit betekent dat het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, bestemd is voor het tankstation De Haan in de verderop gelegen kern Lith en het Maaspark De Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over nabijgelegen wegen rijdt. Omdat het incidentele transporten zijn, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee worden vanuit dit transport geen beperkingen opgelegd aan het bestemmingsplan

Bedrijventerrein Het Wargaren ligt aan de Maas. Op basis van de rapportage voor het basisnet water, welke in 2012 opgenomen wordt in het besluit transport externe veiligheid bestaat het voornemen voor een veiligheidszone van 25 meter, waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De bebouwing van het bedrijventerrein ligt op minimaal 25 meter van het water. Daarmee legt ook de Maas geen beperking op aan het bestemmingsplan.

Op het bedrijventerrein zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor bedrijventerrein Het Wargaren.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Eind 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. Hierin is onder meer geregeld dat kleinere plannen niet meer getoetst hoeven te worden aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005, maar vallen onder de AMvB 'Niet In Betekenende Mate'. Voor dergelijke plannen geldt dat de generieke landelijke en provinciale maatregelen voldoende garantie moeten bieden om deze plannen doorgang te kunnen laten vinden.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' voorziet slechts in een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Het Wargaren. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit is daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.1.5 Geur

De gemeenteraad van Oss heeft op 13 december 2012 het agrarisch geurbeleid vastgesteld. Het gaat hierbij om geur door het houden van dieren in een veehouderij. Het nieuwe geurbeleid is afgestemd op de aard en het gebruik van onze gebieden. Ook de mogelijke groei van veehouderijen is meegewogen in het beleid. Het geurbeleid biedt bescherming tegen de overlast van geur op de plaatsen waar de meeste burgers zijn. Het geeft ook groeimogelijkheden voor veehouderijen waar er ruimte is. Met het nieuwe geurbeleid probeert de gemeente Oss (kleine) bedrijven met weinig geuruitstoot zo min mogelijk te beperken. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, worden mogelijk gemaakt. Voor de meeste bedrijventerreinen, zoals ook voor dit plangebied geldt een norm van 8,0 Ou.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' voorziet slechts in een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Kolk. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Het aspect geur is daarom voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt.

Natuur en ecologie

Het gehele bedrijventerrein is als zodanig in gebruik. Er zijn geen braakliggende terreinen die bebouwd gaan worden. Er is kortom geen sprake van ontwikkelingen die een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk maken.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde voor dit gebied laag is. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

5.4 Overige aspecten

Buiten de genoemde milieuaspecten en waarden kunnen er nog andere aspecten van belang zijn.

Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

Delen van het plangebied vallen nog wel binnen het door het Ministerie van Defensie aangewezen helikopterlaagvliegebied. Hier worden echter geen planologische consequenties (meer) aan verbonden.

5.5 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een mer-beoordeling.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld, waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Bestaande bouwwerken en bestaand gebruik zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd.

In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Wel zijn ontwikkelingen, die reeds mogelijk zijn gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) in dit bestemmingsplan overgenomen. Zo is een (zeer beperkt) deel van het terrein nog niet uitgegeven. De inrichting van het terrein is wel volledig gerealiseerd.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels, die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan wordt verbeeld (de verbeelding) en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren - 2013' is gekozen voor een vrij globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels hoort één bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel wordt een groot aantal in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Bedrijf
- Groen
- Verkeer – Verblijf
- Water
- Waterstaat – Waterkering

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 12: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd en onderverdeeld naar milieucategorie. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' opgesteld. Het plan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. De actualisatie brengt beperkte wijzigingen met zich mee. Eventuele financiële consequenties zijn naar verwachting dan ook beperkt.

Met het voortzetten van de bouwmogelijkheid voor bedrijfswoningen gedurende een periode van 3 jaar is het risico op planschadeclaims aanzienlijk ingeperkt.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

In de raadsvergadering van 8 december 2011 is een beleidskader vastgesteld voor een efficiënte aanpak van de integrale herziening van bestemmingsplannen. Het doel van deze aanpak is de vereenvoudiging van het proces tot herziening van een bestemmingsplan. In dit verband worden bestemmingsplannen die vooral de bestaande situatie vastleggen als “eenvoudige bestemmingsplannen” gezien, ongeacht de grootte van het plangebied. Bij een eenvoudig bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure doorlopen.

Het bestemmingsplan ‘Het Wargaren - 2013’ is aangemerkt als een eenvoudig bestemmingsplan. In dit plan wordt vooral de bestaande situatie vastgelegd. Een inspraakprocedure is in dit geval niet nodig.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.

Instanties zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord

Ad 1.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 17 december 2012 gereageerd. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. De provincie constateert dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen. Wel heeft de provincie de volgende opmerking:

“De regels, verbeelding en toelichting corresponderen niet met elkaar waar het gaat om de regeling voor het toelaten van bedrijven. In de toelichting staat dat bedrijven in milieucategorie 2 en 3 zijn toegestaan en bedrijven in categorie 1 en 4 alleen na ontheffing terwijl de regels alleen bedrijven in categorie 2 en 3 toestaan en geen ontheffing kennen voor bedrijven in categorie 1 en 4. Volgens de plankaart zijn op het bedrijventerrein bedrijven kleiner of gelijk aan categorie 3 toegestaan.

Overigens merken wij op dat de vestiging van bedrijven in categorie 1 op bedrijventerreinen in principe niet is toegestaan.”

Antwoord burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van deze overlegreactie is het plan aangepast. In de toelichting is de verwijzing naar de ontheffing voor bedrijven in de categorie 1 weggehaald. Verder is de categorie-aanduiding op de verbeelding aangepast en is in de regels een ontheffingsmogelijkheid voor bedrijven in de categorie 4 opgenomen. Daarmee zijn de toelichting, regels en verbeelding in overeenstemming met elkaar.

Ad. 2.

Reactie Waterschap Aa en Maas

Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 26 november 2012 gereageerd. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen:

- a. Het waterschap verzoekt om in de toelichting te refereren aan het 'Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas' en aan de 'uitgangspunten watertoets'.
- b. Naast de kernzone dienen ook de beschermings- en buitenbeschermingszones van primaire waterkeringen in de verbeeldingen van het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- c. De watergang aan de westzijde is een leggerwatergang. Vanwege deze status verzoekt het waterschap om deze watergang te bestemmen als water in plaats van deze onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Groen'.
- d. Het waterschap verzoekt om binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' 'waterhuishoudkundige voorzieningen' uit te breiden met 'water' om in de aanleg van een eventuele oppervlakkige waterberging te kunnen voorzien.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangepast.
- b. Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding en zijn de regels aangepast.
- c. Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding aangepast en is in de regels de bestemming 'Water' toegevoegd.
- d. Een waterberging is naar onze mening een waterhuishoudkundige voorziening. Een aanpassing van de bestemmingsomschrijving is dan ook niet nodig.

Ad. 3.

Reactie Veiligheidsregio Brabant-Noord

Het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 21 november 2012 gereageerd. De Veiligheidsregio adviseert over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid: "*Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan*".

Antwoord burgemeester en wethouders

De reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

NB. *Op 6 november 2012 is de dorpsraad Lith om een informele reactie gevraagd. De dorpsraad heeft op 11 januari 2013 hierop gereageerd. "De dorpsraad brengt een voorlopig positief advies uit over het bestemmingsplan. De dorpsraad constateert dat er tot op heden procedureel door de gemeente goed is omgegaan met ieders belangen en dat dorpsraad, bewoners en bedrijven voldoende en op tijd zijn geïnformeerd. De dorpsraad heeft het proces tot nu toe goed kunnen volgen en verwacht dan ook dat zij over het vervolgtraject volledig en juist geïnformeerd zal blijven".*

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor het bestemmingsplan heeft dit verder geen gevolgen.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging op 30 januari 2013 meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlage 1 – Overzicht bedrijfswoningen bedrijventerrein Het Wargaren

**Bedrijfswoningen Het Wargaren
April 2013**

V = aanwezig/opgenomen als bedrijfswoning
 -- = niet aanwezig/niet-opgenomen
 NBW = nieuwe bedrijfswoning

Bedrijf	Adres	Vergunning	Ontwerp	Vaststelling
Ruijs Holding BV	Het Wargaren 1-3-5	V(2)	V(2)	V(2)
Mulders Bouwbedrijf Lith	Het Wargaren 4	V	V	V
Mulders Bouwbedrijf Lith	Het Wargaren 6	V	V	V
Ebergen Beheer BV	Het Wargaren 7	V	V	V
Attractiebedrijf de Voer Verstappen	Het Wargaren 8	--	--	NBW
H.G.S. Racing Products BV	Het Wargaren 10	--	--	NBW
Stichting de Maasveren	Het Wargaren 12	--	--	NBW
Ebergen Beheer BV	Het Wargaren 13	V	V	V
Lasbedrijf A. Verhoeven	Het Wargaren 14	V	V	V
Meubelstoffeerderij De Groot & Zoon	Het Wargaren 15	V	V	V
Lasbedrijf A. Verhoeven	Het Wargaren 16	V	V	V
Koelen Montagebedrijf	Het Wargaren 18	V	V	V
Vee & Vleesgroothandel J.W. Eikelenboom	Het Wargaren 19	--	--	NBW
Meubelmakerij Van Alem	Het Wargaren 20	V	V	V
Hans Buss Beheer B.V. Hans Buss Multitrans Hopman Logistics Services	Het Wargaren 21-23	--	--	NBW

Bedrijf	Adres	Vergunning	Ontwerp	Vaststelling
Apollo Service en Handelonderneming	Het Wargaren 24	V	V	V
Dublo Fruit VOF	Het Wargaren 26	V	V	V
Top Gear	Het Wargaren 27	--	--	NBW
Nog niet uitgegeven	Het Wargaren ongen. (tussen 27 en 33)	--	--	NBW
Waterschap Aa en Maas Districtskantoor Hertogswetering	Het Wargaren 28	--	--	NBW
Onbekend	Het Wargaren 30	V	V	V
Ebergen Topquisine BV Groothandel in vlees Bioquisine BV	Het Wargaren 33-35	V	V	V
Keros B.V.	Het Wargaren 36	--	--	--
Maasland Natuursteen	Het Wargaren 38	V	V	V
Sultan Meubelen	Het Wargaren 40-40a	V	V	V
Maanrover	Het Wargaren 42	--	--	--
Fit & Healthclub Aerogym	Het Wargaren 42a - 44	V	V	V
Schuurmans Keukentechniek	Het Wargaren 46-46a	V	V	V
AT&O	Het Wargaren 48 en 48A	V	V	V
Machineonderhoud en reparatie G. van Sonsbeek	Het Wargaren 50-50a	V	V	V
Molle Timmerwerken	Het Wargaren 52-52a	V	V	V
Clean Walk Matten en Karpetten	Het Wargaren 54-54a	V	V	V

Bedrijf	Adres	Vergunning	Ontwerp	Vaststelling
Acotech Automation BV	Het Wargaren 56- 56a	--	--	--
Frans van Uden Auto's Autobedrijf Sjors Kersten	Het Wargaren 58 - 60	V	V	V
Grondverzetbedrijf Arnoud van Os	Het Wargaren 62	V	V	V
Autocare Lith V.O.F. De heer J. de Bijl Janssen Installatie Techniek B.V.	Het Wargaren 64-66	--	--	NBW
Van Thull Development	Maasstraat 2	--	--	--
Veerdonk Keukens Lith	Het Wargaren 2/ Maasstraat 10	V	V	V

