

BESTEMMINGSPLAN

Wijziging 1 Kom Geffen - 2016

Toelichting



Wijzigingsplan Heesterseweg 19 – 2017

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Historische ontwikkeling ter plaatse	
2.2	De ontstane woon-werklocatie	
2.3	Apart kantoor	
2.4	Huidige situatie	
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	11
3.1	Beoogde situatie	11
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	12
3.3	Functionele karakteristiek	12
3.4	Detailhandel	
3.5	Groen en water	12
3.6	Beeldkwaliteit	12
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	16
4.1	Algemeen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2	Regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 5	Beleidskader	195
Hoofdstuk 6	Milieu- en omgevingsaspecten	17
6.1.1	Bedrijven en milieuzonering	17
6.1.2	Bodem	17
6.1.3	Externe veiligheid	17
6.1.4	Geur	18
6.1.5	Luchtkwaliteit	19
6.1.6	Mobiliteit en parkeren	19
6.1.7	Water	19
6.1.8	Geluid	20
6.2	Waarden	21
6.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
6.2.2	Natuur	21
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 8	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

BIJLAGE

1. Akoestisch onderzoek - industrieelawaai en wegverkeer -

TOELICHTING

Wijzigingsplan
Heesterseweg 19 – 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Aan Heesterseweg 19 is thans holding David van de Haterd gevestigd. Dit bedrijf richt zich op de aanleg van bestrating-, riolering- en asfaltwerk. Er is géén bedrijfswoning aanwezig aan Heesterseweg 19. Wel bevindt er zich een (riant) solitair kantoor dat, hoewel legaal aanwezig, in deze vorm niet gewenst is op een bedrijventerrein.

Nieuwe ondernemers willen het object aan Heesterseweg 19 overnemen en ter plekke een groothandel in sierbestrating starten in combinatie met aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen. Voorwaarde voor aankoop/huur van het object en het kunnen gaan exploiteren van de beoogde bedrijfsactiviteiten, is dat er een dienstwoning kan worden gerealiseerd. Deze woning is nodig gelet op het continue toezicht wat binnen de bedrijfsvoering is vereist. Het thans aanwezige kantoorgebouw wordt omgebouwd tot dienstwoning. Hiermee verdwijnt de ongewenste kantoorfunctie.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Geffen 2016' is het toevoegen van een dienstwoning mogelijk via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op basis van voorliggend wijzigingsplan wordt het toevoegen van de beoogde dienstwoning planologisch verantwoord. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor 3 jaren.

Begrenzing plangebied

Het plangebied aan Heestersweg 19 wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nrs. 869 en 909, en is in totaal 3.948 m² groot.

Op deze percelen staan thans bedrijfshallen met een omvang van ruim 1.085 m², een bestaand kantoor van circa 170 m² en een parkeerterrein. De huidige bestemming van het totale plangebied betreft thans "bedrijven".



Figuur 1.1: begrenzing plangebied

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Thans geldt voor onderhavig plangebied het volgende bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Kom Geffen 2016	01-06-2017

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1. Historie

Er is ter plaatse sprake van een historisch gegroeide situatie.

- In de jaren tachtig verleent de gemeente Geffen voor het perceel Heesterseweg 19 aan de NAS (stucadoorbijbouw/afbouwbedrijf) te Geffen, medewerking voor de bouw van loodsen met bijbehorende dienstwoning. Door het gelijktijdige faillissement van de NAS zijn deze plannen niet gerealiseerd.
Uit het faillissement van de NAS koopt TEHA (groothandel automaterialen) te Geffen het totale bedrijfsperceel Heesterseweg 19 (oppervlak 3.948m²). Daarna worden de loodsen gebouwd, doch wordt de op te richten bedrijfswoning omgezet in een solitair kantoor.
- In 2005 vertrekt TEHA uit Geffen. David v.d. Haterd koopt bedrijfsperceel Heesterseweg 19 met opstellen en brengt dit onder in een aparte holding. Doelstelling van de aankoop was om eventuele uitbreiding van het naast gelegen aannemersbedrijf T.v.d. Haterd (Heesterseweg 17) in de toekomst open te houden. In 2016 blijkt het bedrijfsperceel aan Heesterseweg 19 niet nodig voor de uitbreiding van het aannemersbedrijf aan Heesterseweg 17.
- Nieuwe ondernemers willen het betreffende bedrijfsperceel aankopen en er een zelfstandig (volwaardig) bedrijf in sierbestrating en groenvoorziening oprichten, met gelijktijdige ombouw van het bestaande solitair kantoor tot dienstwoning (zoals in 1980 oorspronkelijk de bedoeling was).

2.2. De ontstane woon-werklocatie

Op het bedrijventerrein 't Veld te Geffen, waar onderhavig plangebied zich bevindt, zijn aan de Heesterseweg in het verleden al diverse dienstwoningen gerealiseerd. Hierdoor heeft met name dit gedeelte van het bedrijventerrein meer het karakter van een woon-werklandschap, in plaats van een 'puur' bedrijventerrein. Dit karakter wordt thans nog eens versterkt nu aan de overzijde van de Heesterseweg, ter hoogte van onderhavig plangebied, 6 burgerwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn niet op bedrijventerrein 't Veld geprojecteerd en zijn geformaliseerd in het bestemmingsplan 'herziening Weverstraat e.o.'.

Ondergeschikte kantoorfuncties passen op bedrijventerrein 't Veld en zijn derhalve geaccepteerd. Solitaire kantoorfuncties passen hier niet.



Figuur 2.1: woon-werk landschap

2.3. Kantoorgebouw

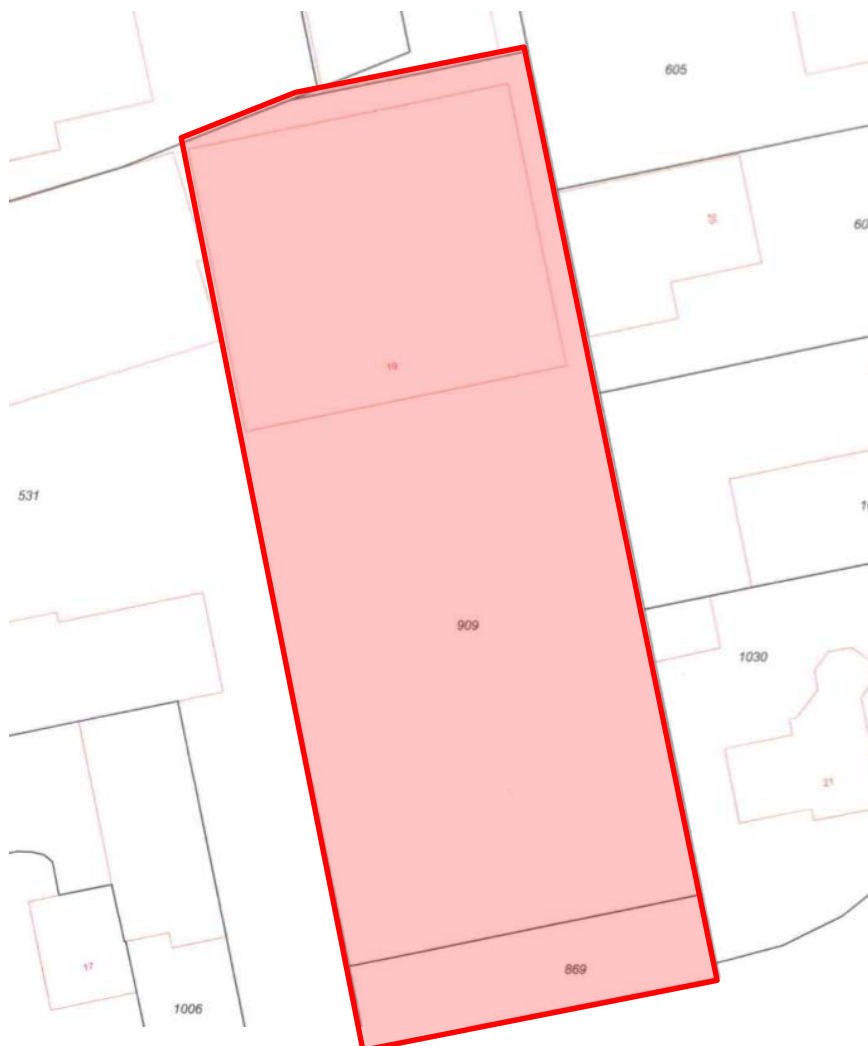
Het huidige ruimtelijk beleid (zowel lokaal als provinciaal) biedt géén ruimte voor het creëren van nieuwe zelfstandige, substantiële kantoorfuncties op bedrijventerreinen. De situatie aan Heesterseweg 19 is in beginsel strijdig met het ruimtelijk beleid en is het wenselijk om de kantoorfunctie, in deze hoedanigheid, weg te halen.

Zoals eerder beschreven, is aan Heesterseweg 19 de kantoorfunctie in de huidige omvang in het verleden vergund en gerealiseerd. Nu de nieuwe ondernemers het kantoorgebouw willen omzetten naar dienstwoning, ontstaat er de mogelijkheid om de niet-passende kantoorfunctie weg te halen.

Vanuit het algemeen gangbaar ruimtelijk beleid is het realiseren/toevoegen van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen, net zoals dat geldt voor solitaire kantoorfuncties, (ook) niet wenselijk. Met name om zo optimale bedrijfsmilieu-ruimte op het bedrijventerrein te behouden. In onderhavige situatie is echter vanuit het verleden een bedrijventerrein ontstaan waarop bedrijfswoningen zijn toegevoegd. Dit omdat het gemeentelijke ruimtelijk kader (bestemmingsplan) dit toeliet. Daarmee is het karakter van bedrijventerrein 't Veld een andere dan die vanuit het huidige ruimtelijk kader gewenst zou zijn. Het toevoegen van een bedrijfswoning als alternatief voor de solitaire kantoorfunctie zorgt dus voor een betere aansluiting op het karakter van bedrijventerrein 't Veld.

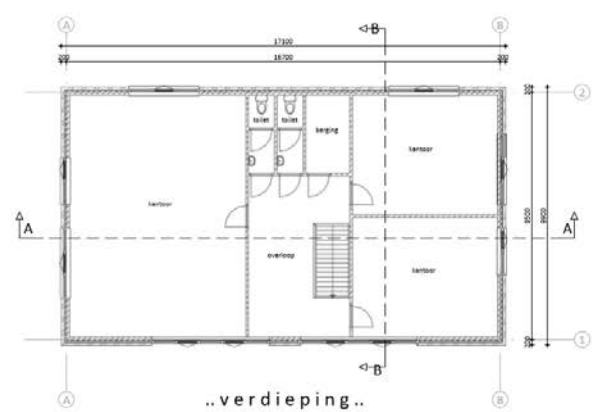
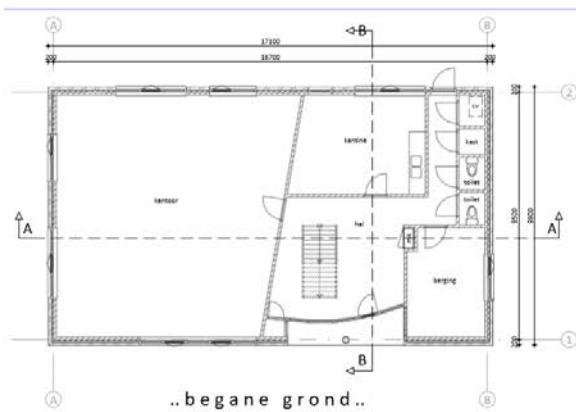
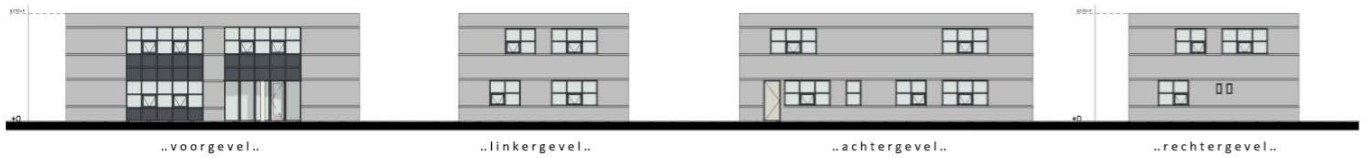
2.4 huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nrs. 869 en 909. Deze percelen hebben tezamen een oppervlakte van 3.948m² en zijn eigendom van D. van de Haterd Holding.



Op deze percelen zijn momenteel aanwezig:

- 2 loodsen uit 1982 met een omvang van circa 1.085m² (blauw in figuur 1.1)
- kantoorgebouw uit 1991 met een oppervlakte van circa 170m² (paars in figuur 1.1).
- parkeerterrein aan de voorkant van het terrein.



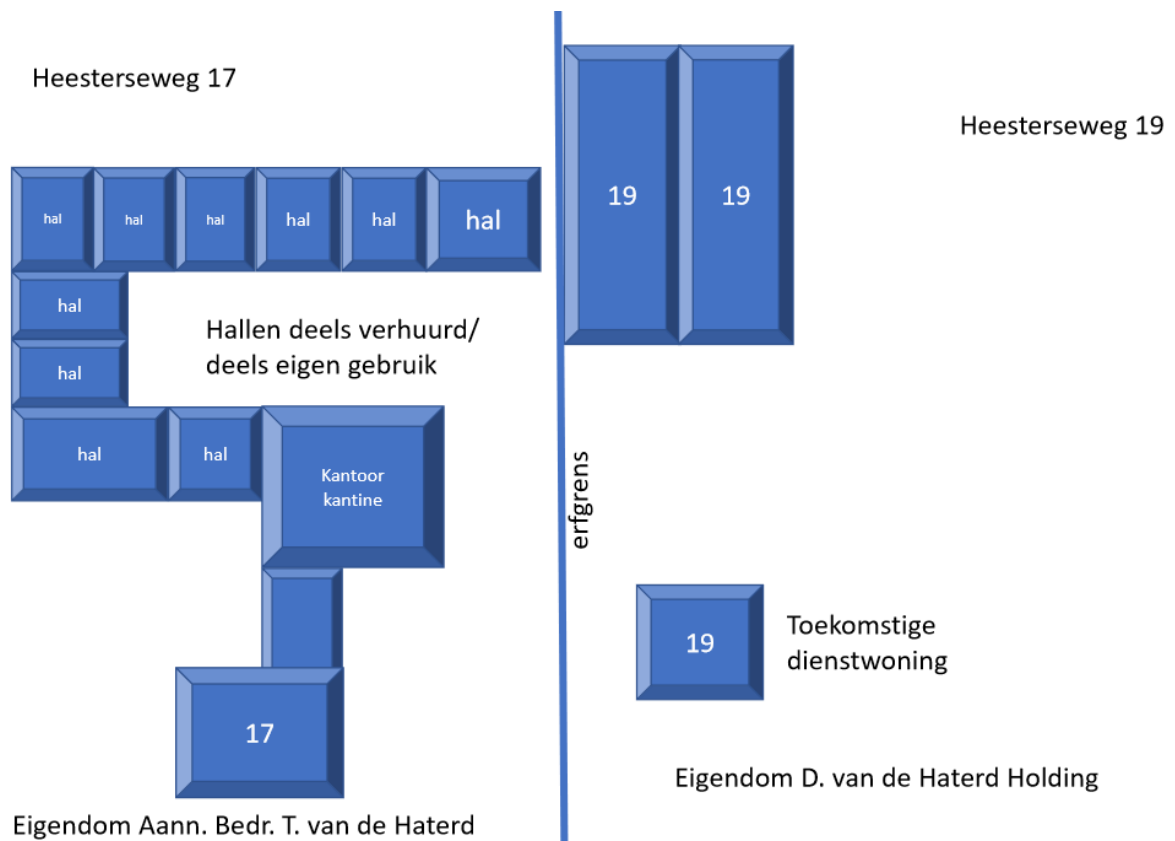


Figuren 2.2: impressie huidige situatie Heesterseweg 19

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

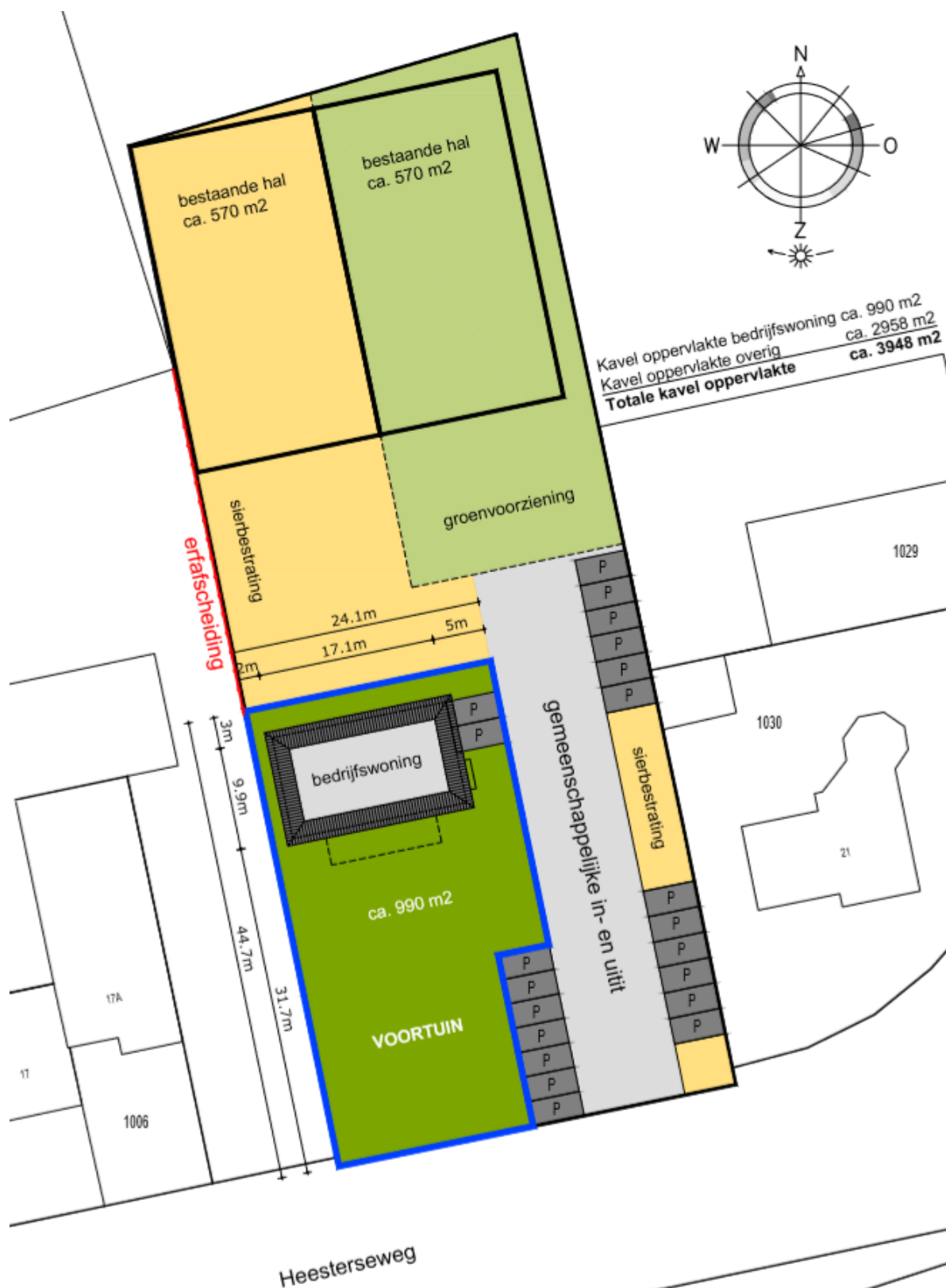
3.1 Beoogde situatie

Beoogd is om een bedrijf in sierbestrating en groenvoorziening te vestigen aan Heesterseweg 19. Hiertoe worden de percelen D869 en D909 afgesplitst van het bedrijf aan Heesterseweg 17, waardoor de situatie ontstaat zoals hieronder verbeeld. Hierbij is tevens duidelijk gemaakt dat de eigenaar van het bedrijf aan Heesterseweg 17 (Aannemersbedrijf T. van de Haterd) een andere is dan de eigenaar van de percelen aan Heesterseweg 19 (D. van de Haterd Holding). D. van de Haterd Holding zal de percelen aan Heesterseweg 19 verhuren aan de ondernemers die ter plaatse de nieuwe bedrijfsvoering zullen exploiteren.



De reeds aanwezige bedrijfsloodsen zullen worden benut door het nieuwe bedrijf. Daarnaast zal het aanwezige kantoorgebouw worden omgebouwd tot bedrijfswoning met een aan huis gebonden kantoor.

Aangezien het kantoorgebouw niet in de rooilijn van de Heesterseweg is gelegen, maar circa 16 daar achter, zal de dienstwoning hier ook van afwijken. Het is financieel niet haalbaar, alsmede kapitaalvernietiging, om het huidige gebouw te saneren en nieuwbouw (woning) te plegen met als doel om de woning in de rooilijn te kunnen plaatsen. Wanneer in de toekomst de situatie zich voordoet om de woning te herbouwen, zal verplaatsing met respect voor de genoemde rooilijn uitgangspunt zijn.



Figuren 3.1: inrichtingsschets beoogde nieuwe situatie Heesterseweg 19

Aan weerszijden van de inrit, worden parkeerplaatsen gerealiseerd, die zijn bedoeld voor zowel het personeel als voor de bezoekers. Met een totaal van 19 parkeerplaatsen wordt ruimschoots tegemoet gekomen aan de verwachte parkeerbehoefte. Mocht in de toekomst blijken dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan biedt het terrein voldoende mogelijkheden om parkeerplaatsen toe te voegen. Er wordt apart in het parkeren voor de bewoners van de dienstwoning voorzien. Deze parkeerplaatsen (2) worden direct ten oosten van de dienstwoning gerealiseerd.

Door het afsplitsen van de percelen D869 en D909 van het bedrijf aan Heesterseweg 17 ontstaat er géén parkeerprobleem m.b.t. de bedrijfsactiviteiten aan Heesterseweg 17. Er is ter plekke voldoende parkeerruimte in relatie tot de activiteiten die er plaatsvinden. Mocht in praktijk blijken dat er zich (bij pieken) toch een parkeerprobleem voordoet aan Heesterseweg 17, dan kan gebruik worden gemaakt van de parkeermogelijkheden aan Heesterseweg 19. Voor Heesterseweg 19 wordt namelijk in ruime mate voorzien in parkeerplaatsen.

3.2 *Stedenbouwkundige karakteristiek*

Om het plan te realiseren wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, te weten het reeds aanwezige kantoorgebouw en de bedrijfsloodsen. Hiermee is er geen sprake van een verandering met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur van de locatie en de directe omgeving. De fysieke structuur blijft hetzelfde.

Wel wordt bereikt dat de uitstraling van onderhavig kantoorgebouw wordt verzacht wanneer deze wordt omgebouwd tot dienstwoning. Hiermee ontstaat een betere aansluiting bij het karakter van het aanwezige woon-werklandschap alsmede de woningbouw die aan de overzijde van de Heesterseweg plaatsvindt.

3.3 *Functionele karakteristiek*

In de basis verandert er qua functie van het plangebied niets, het blijft een bedrijfsperceel. Het nieuw te vestigen bedrijf richt zich op aanleg van sierbestrating als aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen. Naast de levering van sierbestrating aan overheden, aannemers, stratenmakers etc. is er ook sprake van levering aan particulieren.

Binnen het plangebied wordt wel een grote functionele verandering beoogd, namelijk het omzetten van een kantoorgebouw tot dienstwoning. Een ondergeschikte kantoorfunctie blijft bestaan en wordt geïntegreerd in de dienstwoning.

Op het bedrijventerrein zijn meerdere bedrijfswoningen aanwezig. In het thans geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om, via een planwijziging, een bedrijfswoning toe te voegen.

3.4 *Groen en water*

Het plangebied kent reeds een landschappelijke inpassing aan de voorzijde van het terrein. Het thans aanwezige groen is onderdeel van een de groenstructuur die de Heesterseweg over een grotere lengte flankiert. Water maakt geen onderdeel uit van het plan.

3.5 *Beeldkwaliteit*

Met betrekking tot beeldkwaliteit is het een belangrijk gegeven dat het huidige kantoorpand het aanzicht van het bedrijfs(perceel) bepaalt. Het zicht op het achterterrein is beperkt en bovendien blijven daar de thans aanwezige bedrijfsloodsen behouden. Zij ondergaan geen verandering.

Met de ombouw van het kantoorpand naar dienstwoning verandert niet alleen de functie van het pand. Door de gevels van het pand aan te passen, inclusief dak, wordt tevens gestreefd naar een nieuw aanzicht die het kantoorgebouw ook doet vergeten. Uitgangspunt bij het ontwerp was te komen tot een moderne dienstwoning met behoud van contouren en bouwvolume van het bestaande kantoorpand.

In het ontwerp van de dienstwoning is ervoor gekozen het pand te voorzien van een kap. Deze schijncap heeft enkel een esthetische waarde. De nadere uitwerking hiervan geschiedt via de omgevingsvergunning, waarbij nadere aandacht zal worden besteed aan de kap van het gebouw alsmede aan de voorgevel van het gebouw via een aan/uitbouw.

Aan de voorzijde van de woning is, vanwege de afstand van het gebouw tot aan de Heesterseweg, een relatief groot terrein aanwezig. Deze zal als voortuin worden ingericht en gebruikt. De voortuin zal niet worden voorzien van hoge erfafscheidingen zodat de relatie met de andere woningen, die zich wel in de rooilijn bevinden, niet verloren gaat. Dit wordt via de planregels ingekaderd.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

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

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, 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. Dit wijzigingsplan is een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Kom Geffen-2016.

Dit wijzigingsplan vervangt het bestemmingsplan voor zover het betreft de geometrisch bepaalde planobjecten in het aangegeven gebied.

De regels van het bestemmingsplan Kom Geffen-2016 blijven onveranderd gelden en zijn mede van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten die deel uitmaken van deze wijziging.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

Bestemmingsplan 'Kom Geffen 2016' biedt de beleidsverantwoording voor de planologische ontwikkelruimte voor onderhavig plangebied. Derhalve wordt voor de verantwoording verwezen naar dit bestemmingsplan. Hierna wordt wel ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan voorliggend wijzigingsplan is opgesteld. Daarbij wordt gemotiveerd op welke wijze voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de geformuleerde voorwaarden.

Artikel 4.5 uit bestemmingsplan 'Kom Geffen 2016' geeft de betreffende wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de zin, dat een functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding wordt aangegeven, voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, mits:

a. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning wordt gebouwd voor een volwaardig bedrijf;

De totale oppervlakte van het bedrijfsperceel behorende bij Heesterseweg 19 (percelen D869 en D909) bedraagt 3.948 m².

Daarmee is het één van de grootste percelen op het lokale bedrijventerrein te Geffen. Op het bedrijfsperceel zijn reeds 1.085 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig en een kantoor van 170 m². De totale omvang (meer dan voldoende groot) biedt een goede basis om een volwaardig bedrijf te exploiteren. Dat is ook de opzet van het plan.

b. aangetoond wordt dat de dienstwoning ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel voor het houden van toezicht op het bedrijf;'

Het nieuwe bedrijf aan de Heesterseweg 19 richt zich, zoals reeds aangegeven op de handel en levering van sierbestratingsbedrijf en groenvoorziening. Dit handelsbedrijf richt zich zowel op de groothandel en levering aan gemeenten, aannemers, stratenmakers etc. maar ook op particulieren. Voor deze particulieren wordt de mogelijkheid om buiten de gebruikelijke openingstijden bestellingen te plaatsen (bijv. 's-avonds en weekenddagen). Dit is essentieel voor de benodigde klantenbinding en de marktpositionering van het bedrijf.

Al in de vroege ochtend zullen ter plaatse de werkzaamheden starten waaronder het laden en lossen van materiaal. Gelet op de waardevolle spullen die ter plaatse worden opgeslagen, is continu toezicht noodzakelijk. Het terrein zal met een hek of slagboom worden afgesloten. Deze slagboom moet worden bediend en wordt geopend na controle aan de poort.

Ook in de avonduren en de weekenden (zaterdagen zijn belangrijke dagen voor particulieren om te komen kijken. Maar ook zal de onderneming enkele zondagen zijn geopend) zullen er activiteiten plaatsvinden op het terrein. Hierdoor zal ook in deze dagdelen toezicht noodzakelijk zijn.

Gelet op bovenstaande is constante aanwezigheid van de bedrijfseigenaren op het terrein noodzakelijk.

c. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet worden overschreden;

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 6.1.8 van deze plantoelichting. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd op basis waarvan de conclusie is getrokken dat de hogere grenswaarden niet wordt overschreden.

d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren, en voorts:

1. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet;

2. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen, zie daarvoor hoofdstuk 6.

Het plan is financieel uitvoerbaar.

- e. **geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksfunctie en de bedrijfsvoering op aangrenzende percelen;**

De bedrijfswoning wordt toegevoegd aan een bedrijventerrein waar reeds sprake is van aanwezigheid van dienstwoningen. Daarmee betreft het een gemengde omgeving. De maximale milieucategorie op het bedrijventerrein betreft 3.2. Dit is binnen het terrein goed te combineren met enkele dienstwoningen. Omliggende bedrijfsvoeringen worden niet beknut door het toevoegen van de nieuwe bedrijfswoning.

- f. **De termijn waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid geldt zoals bedoeld in artikel 4.5 a t/m e bedraagt maximaal 3 jaar gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016'.**

Initiatiefnemer wil op korte termijn starten met de uitvoering van het plan. Er wordt voldaan aan de voorwaarde om binnen de geldigheidsduur van de wijzigingsbevoegdheid het plan te hebben gerealiseerd.

Hoofdstuk 6

Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.1.4)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.5)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.1.6)
- Water (§ 6.1.7)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.8)

6.1.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bedrijventerrein 't Veld te Geffen. Belangrijk gegeven ten aanzien van dit bedrijventerrein dat bijna tweederde van de aanwezige bedrijfspercelen is voorzien van een bedrijfswoning. Op basis van het thans geldende bestemmingsplan is het bovendien mogelijk om via een planwijziging een bedrijfswoning binnen onderhavig plangebied toe te voegen.

Ondanks het vorenstaande, blijft ook een bedrijfswoning een milieugevoelige functie. Onderbouwd dient te worden dat voor de beoogde woonfunctie een acceptabel woonklimaat gegarandeerd kan worden gelet op de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Daarnaast moet worden beoordeeld of dat de toevoeging van de woonfunctie bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving zou kunnen bemoeilijken.

Concreet vormt geluid het aspect wat in dat kader goed beoordeeld moet worden. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd, waarvoor wordt verwezen naar paragraaf 6.1.8.

6.1.2 BODEM

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Het betreft hier geen nieuwbouwactiviteit, maar een interne verbouwing van het reeds aanwezige kantoorgebouw tot bedrijfswoning.

6.1.3 EXTERNE VEILIGHEID

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de risicoontvangers (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 1.000 meter) van de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom moet voor dit wijzigingsplan worden na gegaan of het aanvaardbaar is om op dit perceel een woning te vestigen. Daarvoor wordt gekeken naar de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Daarin staat dat er, gelet op de grote afstand tot het spoor, alleen moet worden afgewogen of de zelfredzaamheid goed is, alvorens voor onderhavige locatie de mogelijkheid wordt geboden om een woning te realiseren. Dat is hier het geval. Het toevoegen van de dienstwoning binnen onderhavig plangebied wordt derhalve vanuit externe veiligheid niet belemmerd.

6.1.4 GEUR

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde ‘omgekeerde werking’).

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Besluit landbouw milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter, gemeten vanaf een agrarisch bouwvlak, tot een geurgevoelig object in categorie I of II (onder andere een geurgevoelig object binnen de ‘bebouwde kom’). Voor inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt een afstand van 50 meter. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de ‘standaard’ normen die in de Wgv zijn opgenomen. De gemeente beschikt over een geurverordening, welke op 18 oktober 2011 is vastgesteld. Echter voor de onderhavige locatie gelden de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

De volgende agrarische bedrijven bevinden zich rondom het plangebied:

- Weverstraat 1 (vergunning voor 20 schapen, valt onder Besluit landbouw, inrichting is in werking)
- Papendijk 17 (rundvee): afstand tot het plangebied is meer dan 100 meter. Geen belemmering
- Heesterseweg 2. Bedrijf ligt (met de kavelgrens) op 230 meter van onderhavig plangebied;
- De Doelen 2 (vergunning voor 32.000 stuks pluimvee). In 2011 is geuronderzoek verricht, waarover op 24 februari 2011 gerapporteerd is. De dichtstbijzijnde woning (De Doelen 1) is op ca. 118 meter gelegen van hierbedoeld agrarisch bedrijf. Hier bedraagt de geurbelasting 5.7 oue/m³ wat ruimschoots onder de norm is. voor deze woningen kent de geurbelasting waarden tussen 3.5 en
- Heikestraat 9 (melkrundvee): afstand tot het plangebied is meer dan 100 meter. Geen belemmering.

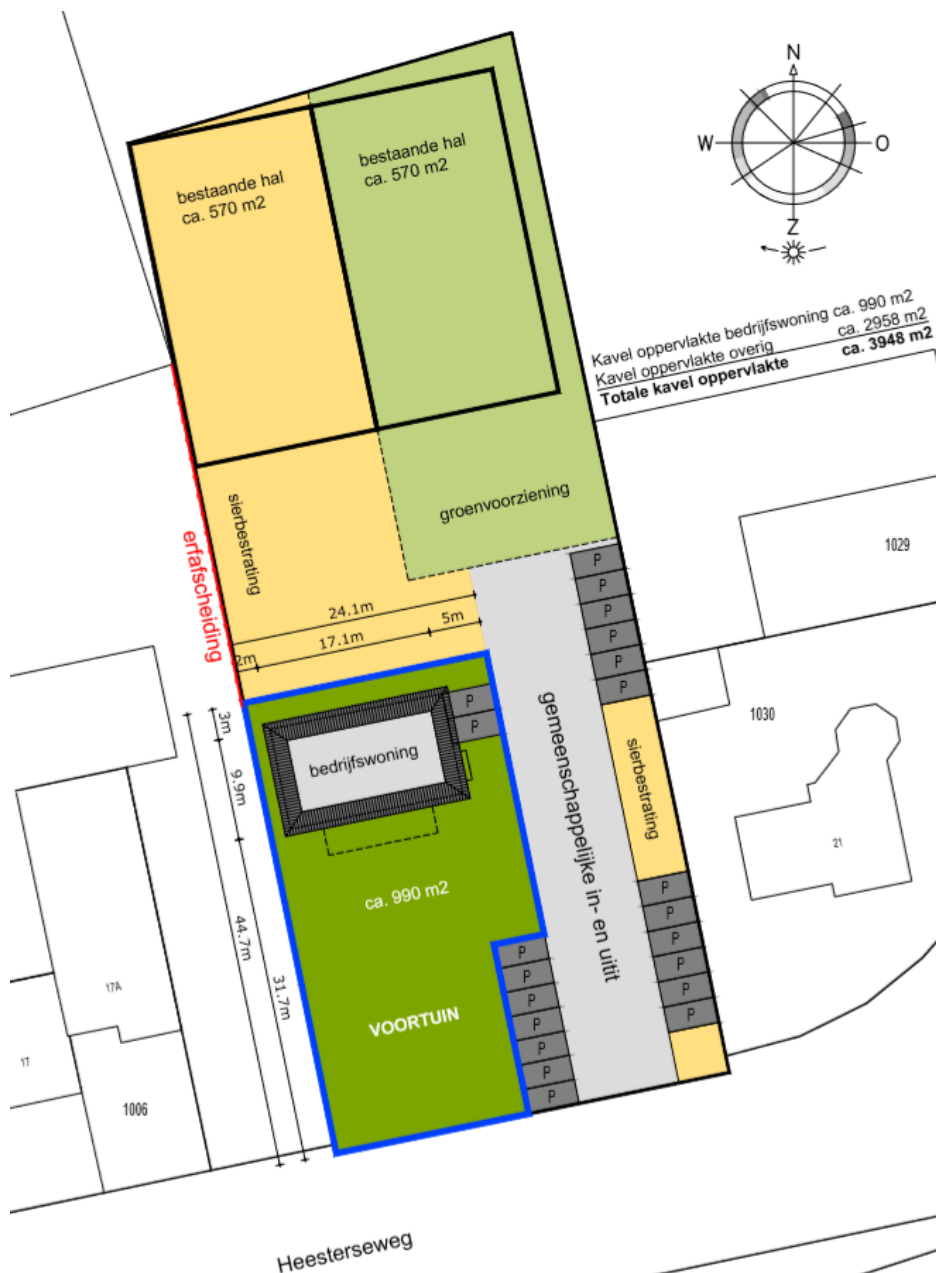
6.1.5 LUCHTKWALITEIT

In de Wet luchtkwaliteit staat dat kleine projecten niet beoordeeld hoeven te worden op luchtkwaliteit. Het gaat daarbij om projecten die dusdanig klein zijn dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' in het geding is (NIBM-projecten). Voorliggend plan betreft zo'n NIBM-project. Daarom kan het aspect luchtkwaliteit hier buiten beschouwing worden gelaten.

6.1.6 MOBILITEIT EN PARKEREN

In de beoogde nieuwe situatie zal worden voorzien in 21 parkeerplaatsen. Er zullen 12 werknemers aan het werk zijn (die maar sporadisch allen tegelijk op het bedrijfsperceel aanwezig zijn en een parkeerplaats bezetten). Eer zijn 2 parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners van de dienstwoning. Voor de bezoekers zijn 7 parkeerplaatsen gereserveerd. Mocht in praktijk blijken dat de beoogde 21 parkeerplaatsen te beperkt blijken, zullen er meerdere parkeerplaatsen worden toegevoegd op het voorterrein.

Op de figuur hierna is te zien op welke wijze de 21 parkeerplaatsen zijn geprojecteerd binnen het plangebied.



6.1.7 WATER

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Met dit plan is geen belang van het Waterschap gemoeid. Dit blijkt uit de Digitale Watertoets die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Verder is het gemeentelijk beleid van toepassing. Hierin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd. Het plan kan en zal aan deze uitgangspunten voldoen.

6.1.8 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Spoorweglawaaai

De spoorweg is hemelsbreed circa 1.000 meter van onderhavig plangebied gelegen. De kern Geffen is tussen het spoorweg en het plangebied gelegen. Vanuit het spoor is er derhalve geen sprake van geluidshinder.

Wegverkeerlawaaai

Ten behoeve van onderhavig plan is door ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1), waarbij de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woning gelegen aan de Heesterseweg 19 is bepaald.

De hoogste berekende geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op de Heesterseweg bedraagt 56 dB incl. aftrek volgens art. 110 Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van de Heesterseweg bedraagt inclusief aftrek volgens de Wet geluidhinder 63 dB.

Indien geen andere maatregelen mogelijk zijn, is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk een hogere waarde vast te stellen. De eerste randvoorwaarde die wordt gesteld is het in kaart brengen van de maatregelen waardoor de voorkeursgrenswaarde gerealiseerd kan worden. Daartoe dienen eerst bronmaatregelen (intensiteit verkeer), vervolgens overdrachtsmaatregelen (schermen) en als laatste middel maatregelen bij de ontvanger (geluidwerende maatregelen aan de gevel) te worden overwogen.

Indien een scherm geplaatst moet worden, zal dit op zeer korte afstand van de woning gerealiseerd moeten worden. Dit is niet mogelijk omdat daarmee het uitzicht van de woning ernstig wordt belemmerd. Dit is niet wenselijk.

Het aanvragen van een hogere waarde is om deze redenen gerechtvaardigd.

Industrielawaai

Om de woonfunctie aan de Heesterseweg 19 mogelijk te maken is de invloed van de activiteiten van het bedrijf aan de Heesterseweg 17 inzichtelijk gemaakt en bepaald of het realiseren van een woning op Heesterseweg 19 beperkend kan zijn voor de geluidrechten van het bedrijf aan de Heesterseweg 17 (toetsing in het kader van Activiteitenbesluit/milieu), zie daarvoor bijlage 1.

Er zijn drie verschillende berekeningssituaties te onderscheiden:

- langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- equivalente geluidniveaus ten gevolge van indirecte hinder.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 38,7 dB(A) in de dagperiode en 38,1 dB(A) in de nachtperiode. In de avondperiode zijn er geen activiteiten.

Er wordt voldaan aan de normstelling van 50 dB(A) in dagperiode en aan de normstelling van 40 dB(A) in de nachtperiode.

Maximale geluidniveaus

Het hoogste berekende maximale geluidniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 74,1 dB(A) in de dagperiode en 70,8 in de nachtperiode. In de avondperiode zijn geen activiteiten met maximale geluidniveaus.

Er wordt niet voldaan aan de normstelling van 70 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Uit de resultaten blijkt dat op de linker zijgevel van de woning niet wordt voldaan aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Er vindt een overschrijding plaats van 10 dB(A) in de nachtperiode tgv het rijden van de bestelbussen. Dit vindt plaats tussen 6.00 en 7.00 uur.

Door de komst van de woning worden de bedrijfsactiviteiten van Aannemingsbedrijf van den Haterd belemmerd. Om deze activiteiten te laten plaatsvinden zijn maatwerkvoorschriften noodzakelijk.

Indirecte hinder

Uit de resultaten blijkt dat de LAeq tgv indirecte hinder maximaal 30 dB(A) bedraagt.

Goed woon- en leefklimaat

Voor de beoordeling van de akoestische situatie voor de te realiseren woning is uitgegaan van de bepaling van de geluidbelasting van de gevel en van de bescherming tegen geluidhinder t.g.v. industrielawaai zoals beschreven in het Activiteitenbesluit. Omdat er (grotendeels) wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit kan worden gesteld dat aan een goed woon- en leefklimaat.

6.2 WAARDEN

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.2.1)
- Natuur (§ 6.2.2)

6.2.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Om het beoogde plan te realiseren zijn geen ingrepen in de bodem nodig die eventueel aanwezige archeologische waarden ter plekke kunnen schaden.

6.2.2 NATUUR

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor aanwezige natuurwaarden. Het betreft een interne verbouwing en omzetting van de functie voor het huidige kantoorgebouw.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een project afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Voor onderhavig initiatief zal met de initiatiefnemer een exploitatie/antérieure overeenkomst worden gesloten. Middels deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan verzekerd.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 INSPRAAK

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening. Daarin is aangegeven dat de gemeente voor kleine plannen geen inspraak voert. Voorliggend plan is zo'n klein plan en wordt er derhalve geen inspraak gevoerd. Wel zal de initiatiefnemer van het plan aan de omwonenden een uitleg geven van het plan.

7.2 OVERLEG

Volgens de wet moeten nieuwe plannen worden voorgelegd aan de vooroverleginstanties:

- provincie Noord-Brabant
- waterschap
- Veiligheidsregio Brabant Noord.

De provincie heeft opgemerkt dat vanwege de geluidbelasting op het bedrijventerrein er eventueel aanpassing aan het te verbouwen kantoor tot woning, moeten worden gedaan. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden daarvoor (eventueel) maatwerkvoorschriften opgenomen.

7.3 ZIENSWIJZEPROCEDURE

Het ontwerp wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot planaanpassing.

Initiatiefnemer en burens op het bedrijventerrein, hebben afspraken gemaakt. Deze afspraken hebben de burens door een zienswijze kenbaar gemaakt. Deze afspraken zijn per brief bevestigd door de initiatiefnemers. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over het opruimen van het terrein en de aanleg van een groene tussenstrook.

Het zienswijzenverslag is hierna bijgevoegd als bijlage 2.

Het wijzigingsplan is 14 augustus 2018 vastgesteld door het college.

BIJLAGE 2

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Wijziging 1 Kom Geffen – 2016’

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

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

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

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

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

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht mogen wij niet openbaar maken.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 3 mei tot en met woensdag 13 juni 2018 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 12 juni 2018 en op www.oss.nl.

Van donderdag 3 mei tot en met woensdag 13 juni 2018 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen.

III. ZIENSWIJZEN

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

Hieronder vatten wij de ontvankelijke zienswijze 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

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan geen bezwaar te hebben tegen het omzetten van het kantoor naar een woning. Reclamant maakt zich zorgen over bepaalde zaken vanwege het wijzigingsplan en heeft daarom met initiatiefnemer afspraken gemaakt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen.

Toelichting van de gemeenteraad

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant maakt zich zorgen over het verlies aan privacy, geluid- en geuroverlast, hinderlijke (buiten)opslag en detailhandel in het weekend vanwege het wijzigingsplan.

Reclamant heeft met initiatiefnemer afspraken gemaakt. De afspraken zijn ook bevestigd door de initiatiefnemer per brief. De burens hebben elkaar op 1 en 19 mei 2018 gesproken. Op die dagen zijn afspraken gemaakt over het aanleggen van een groene tussenstrook (met hogere en lagere beplanting) tussen de percelen van beiden. Verder zijn afspraken gemaakt over het in- uitrijden van en naar de bedrijfsperven op nummers 17 en 19, opruimen van de buitenopslag, stalling van machines en zicht op de locaties.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.