

Bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

Vastgesteld toelichting



Bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

Vastgesteld Toelichting

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Wettelijk kader	11
2.2	Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	34
3.1	Ontstaansgeschiedenis	34
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	35
3.3	Functionele karakteristiek	38
3.4	Volkshuisvesting	39
3.5	Openbare ruimte	39
3.6	Water	42
3.7	Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca	42
3.8	Onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal culturele voorzieningen	43
3.9	Bedrijven	43
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	44
4.1	Ruimtelijke karakteristiek en beeldkwaliteit	44
4.2	Functionele karakteristiek	47
4.3	Volkshuisvesting	47
4.4	Openbare ruimte	48
4.5	Water	49
4.6	Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca	49
4.7	Onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal culturele voorzieningen	50
4.8	Aan huis gebonden activiteiten	50
4.9	Bedrijven	50
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	52
5.1	Milieuaspecten	52
5.2	Waterhuishouding	61
5.3	Waarden	63
5.4	Defensie	64
5.5	M.e.r.-beoordeling	65
Hoofdstuk 6	Handhaving	66
6.1	Beleidskader	66
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	66
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	67
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	69
7.1	Plantoelichting	69
7.2	Ontwikkelingen	69
7.3	Doorwerking Verordening Ruimte	71

Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	74
8.1	Algemeen.....	74
8.2	Regels.....	74
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	78
9.1	Behoudend karakter	78
9.2	Ontwikkeling Piekenhoef	78
9.3	Nieuwe ontwikkelingen	78
9.4	Conclusie	79
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	80
10.1	Inspraak.....	80
10.2	Vooroverleg	80

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Berghem Zuid – 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor Berghem Zuid, grofweg het deel van de kern Berghem dat ten zuiden van de spoorlijn is gelegen.

De verplichting om verouderde 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 verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst 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 vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' vormt een integrale herziening van de nu vigerende bestemmingsplannen in Berghem Zuid. Het plan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. Daarbij moet opgemerkt worden dat grote delen van de bestemmingsplannen Piekenhoef Zuidoost en Piekenhoef Zuidwest nog niet gerealiseerd zijn. Daarnaast zullen enkele kleine nieuwe ontwikkelingen met dit plan mogelijk gemaakt worden.

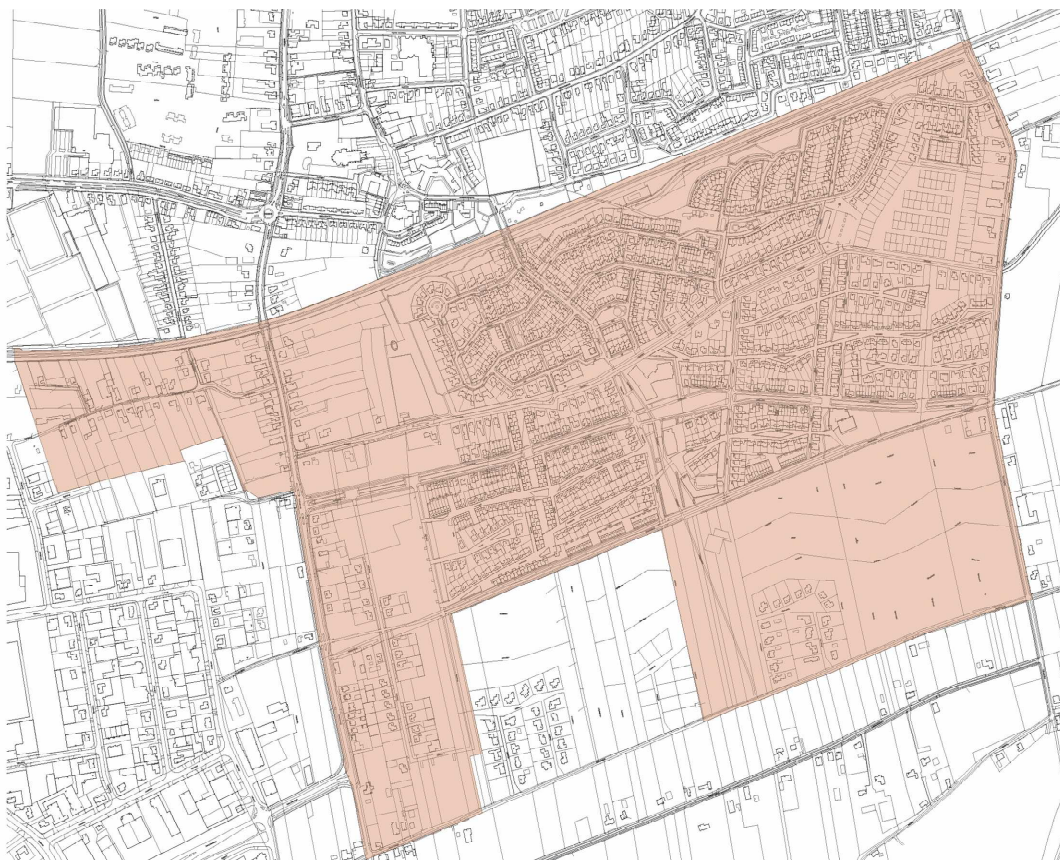
1.2 Begrenzing plangebied

De kern Berghem ligt centraal in de gemeente Oss. Dit bestemmingsplan beslaat het zuidelijke deel van deze kern. De spoorlijn vormt de noordelijke grens van het plangebied Berghem Zuid. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Zevenbergseweg en Vossehol. Aan de zuidzijde vormt de Nieuwe Heistraat de zuidelijke grens en de oostzijde wordt begrensd door de Hoessenboslaan.

Bij het begrenzen van het plangebied is rekening gehouden met de kadastrale ondergrond. Daarbij is plangrens zodanig vastgesteld dat er een samenhangend en logisch plangebied ontstaat.

De begrenzing van de omliggende bestemmingsplangebieden Molada en Buitengebied 2010 wordt aangehouden. Aan de noordgrens zijn enkele correcties uitgevoerd met betrekking tot de kadastrale ondergrond en het spoor.

Het gebied van het nu geldende bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013'. In dit gebied loopt een onteigeningsprocedure voor woningbouw. Deze procedure is gebaseerd op bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest. Die basis moet in stand blijven. Dit geldende bestemmingsplan is bovendien nog actueel. De vaststellingsdatum is 25 juni 2009.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

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

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Vossehol Berghem	21-06-2007
Vossehol 2 – 2010 – Berghem	01-07-2010
Vossenbosstraat	26-01-1981
Berghem-Zuid Woongebied	30-01-1984
Berghem-Zuid Woongebied 2 ^e fase	28-06-1990
Bergem-Zuid Fase 3	02-06-1995
Berghem-Zuid Dubo locatie	15-12-2000
Bergse Heihoek	03-01-2008
Buitengebied	29-01-1999
Piekenhoef Partiële herziening 1-2007	25-09-2008
Uitwerkingsplan Piekenhoef West	16-05-2006
Uitwerkingsplan Piekenhoef Oost	17-12-2002
Piekenhoef Zuidoost	25-09-2008
Piekenhoef Koolzaadweg Zuid	11-02-2010
Piekenhoef Partiële herziening 2-2009	11-02-2010
Scouting en Ruitersport Willandstraat - Berghem - 2011	05-10-2011
Fietspad Willandstraat-Berghem - 2010	19-05-2011

Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011	13-09-2011
Zevenbergseweg 35Q - Berghem - 2012	29-03-2012

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente 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 van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- 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.

2.1.2 Grondexploitatiewet

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

De nieuwe Grex-wet is noodzakelijk omdat de huidige 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 enkele 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 geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een 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, een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' legt overwegend de bestaande situatie vast. Daar waar het plan eventueel in nieuwe ontwikkelingen voorziet moet bekeken worden of de Grondexploitatie-wetgeving van toepassing is. Indien dat het geval is heeft dat tot gevolg dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen verhaald dienen te worden op de initiatiefnemer(s). Verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft. Uiterlijk met het Collegebesluit inzake het ontwerp bestemmingsplan dient de gemeente in het bezit te zijn van een door partijen ondertekende anterieure overeenkomst.

2.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

2.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

De visie speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen

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

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

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

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

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

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelegen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

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

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit verder ingevuld.

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

belangen als titels terug. De volgende titels kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, en primaire waterkeringen buiten het kustfundament (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde 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 die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

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

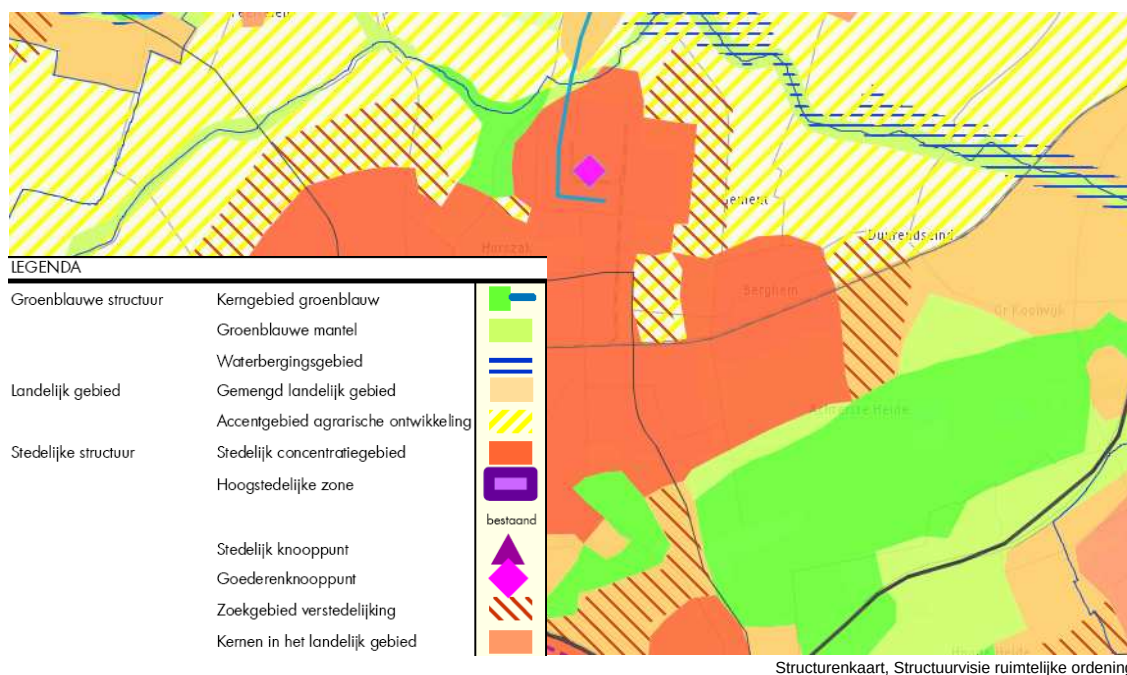
Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied 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 sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke structuur

Berghem ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Berghem behoort samen met Oss tot het perspectief van het stedelijk concentratiegebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

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

Stedelijk concentratiegebied

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Wonen

Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Werken

Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. Het biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken.

Voorzieningen

De provincie streeft naar een robuuste, dus economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is de ruimte voor de uitbreiding van detailhandels-voorzieningen beperkt. Daarom dient zorgvuldig omgegaan te worden met bestaande winkelcentra, hetgeen een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten is. Ontwikkelingen van bovenregionale voorzieningen zijn alleen mogelijk in of nabij hoogstedelijke zones en na afstemming in regionaal ruimtelijk overleg en BrabantStad. Dit geldt niet voor dit soort voorzieningen met een extensief ruimtegebruik. Deze zijn mogelijk op goed ontsloten plekken in de zoekruimte voor verstedelijking. Ontwikkelingen van voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn mogelijk na afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg. Bezoekersintensieve bovenlokale voorzieningen zijn bovendien alleen mogelijk in de hoogstedelijke zones of bij de stedelijke knooppunten.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.3.2 Verordening ruimte 2012

In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd.

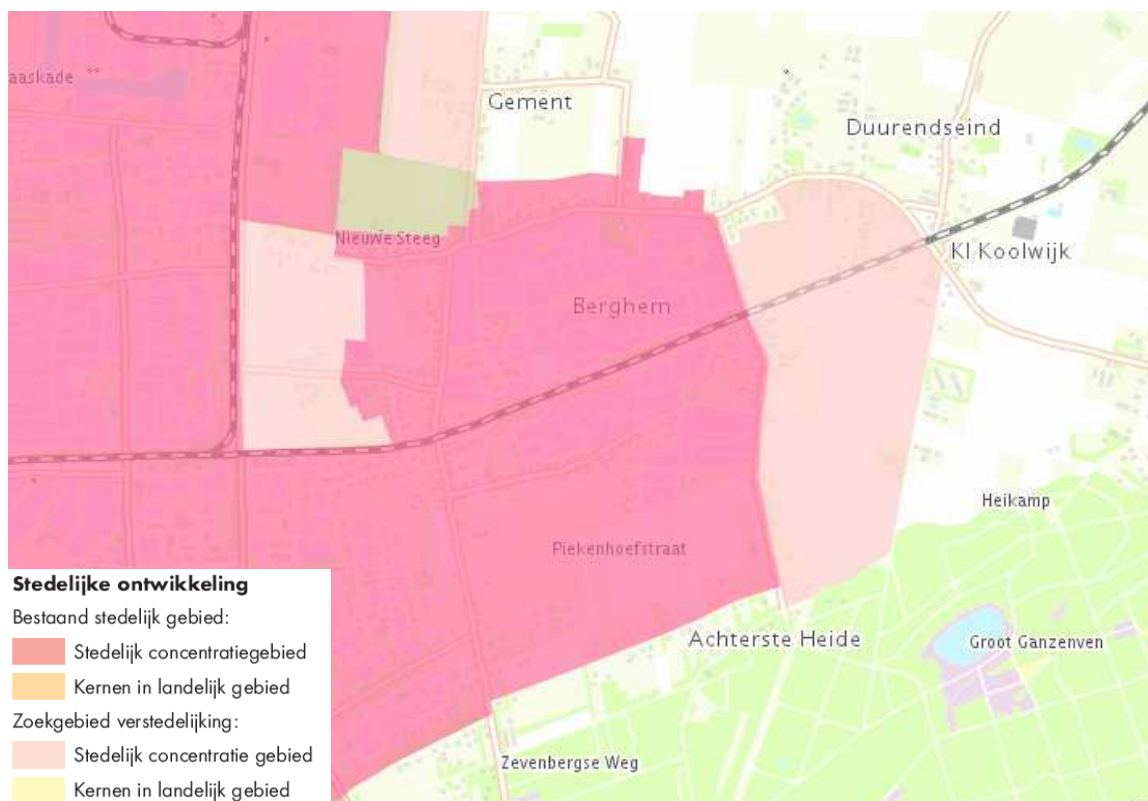
Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte 2012 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: “gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”.

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1)”.

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.



Kaartlaag stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte 2012

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Dit bestemmingsplan legt vooral de bestaande situatie vast. Daarnaast worden er enkele ontwikkelingen via dit plan gefaciliteerd. Daarbij is de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de uit artikel 3.5 van de verordening voortvloeiende verantwoordingsplicht.

De Verordening ruimte 2012 kent verder meerdere gebiedsaanduiding of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 7.3 zal hier nader op worden ingegaan.

2.4 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 maart 2006 een structuurvisie vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 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 wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Voor het thema rondom de kleine kernen wordt geconcludeerd dat de kleine kernen al zijn gegroepeerd, waarbij de inwoners van de kleinere kernen gebruik maken van de voorzieningen in de grotere kernen. Dit betekent dat de kernen binnen deze clusters samenwerken en een gezamenlijk gewenst aanbod proberen te realiseren.

2.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Het versterken van de positie van de stad Oss in de regio, een leefbaar buitengebied en meer kwaliteit en differentiatie bij de ruimtelijke inrichting, zijn de kernpunten van de ruimtelijke structuurvisie Oss. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020) en is daarmee de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996-2015.

Berghem is door haar grootte en ligging een dorp of woongebied zowel verbonden met het stedelijk gebied van Oss als met het landschap.

Aan de kernen in het landelijk gebied wordt een toekomstrichting geboden door levende dorpenclusters na te streven met oog voor de leefbaarheid en ontwikkelingsruimte. Berghem wordt echter niet als apart dorpencluster gezien. Hoewel Berghem wel een dorpsse identiteit heeft, maakt Berghem onderdeel uit van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Het dorp verandert ingrijpend door de ontwikkeling van Piekenhoef. Ook kent Berghem niet de problematiek van een beperkt bouwprogramma en beperkte mogelijkheden voor het verbeteren van de leefbaarheid. Berghem wordt dan ook beleidsmatig niet als een kleine kern in het landelijk gebied gezien.

Het totale gereserveerde woningbouwprogramma voor de gemeente Oss voor de periode tot 2020 volgt het programma van de (inmiddels voormalige) provinciale uitwerkingsplannen Waalboss en Maaskant (5200 woningen). Deze opgave is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2002. In die uitwerkingsplannen is het woningbouwprogramma voor de gemeente Oss nader onderverdeeld. De prioriteit zal liggen bij het bouwprogramma in het stedelijk gebied Oss-Berghem enerzijds en het op peil brengen van de hoofdkernen in het buitengebied anderzijds. Voor het landelijke gebied is de toevoeging van woningen beperkt tot de opvang van de natuurlijke aanwas. Dit betekent dat voor het stedelijke gebied Oss-Berghem de opgave vanuit de provincie 4600 woningen bedraagt (plan Waalboss). In de stad Oss is een aantal locaties voor de binnenstedelijke capaciteit van belang.

Oss voert voor wat betreft de woningbouw een tweesporenbeleid: uitbreiden en inbreiden. In Berghem vormt Piekenhoef bij Berghem (1170 woningen) een belangrijke uitbreidingslocatie voor de lange termijn en 't Reut een grote inbreidingslocatie. Tussen Oss en Berghem wordt een open gebied langs de N329 voorgesteld, zodat het zicht op Berghem/'t Reut behouden blijft.



Ruimtelijke structuur, Structuurvisie Oss 2020

Door de ontwikkelingen in Berghem (uitbreidingen in o.a. Piekenhoef en 't Reut) zou een extra station mogelijk kunnen zijn. De realisatie van een station is echter van vele factoren afhankelijk (o.a. vervoerwaarde, doorstroming op het railnet, mogelijkheden van ProRail etc.). Ook de discussie binnen de gemeente over een mogelijke locatie en mogelijke alternatieven moet nog worden gestart. Een mogelijk station is daarom pas op termijn aan de orde.

2.4.3 Woonvisie 2006

De woonvisie Oss 2006 past binnen het kader van het destijds geldende provinciale uitwerkingsplan Waalboss en de provinciale woningbouwprognoses 2005. In de woonvisie 2006 worden enkele grote knelpunten in de woningmarkt van de gemeente Oss benoemd, waaronder het grote tekort aan starterswoningen en goedkope koopwoningen in de komende jaren. Om die reden wordt hoge prioriteit gegeven aan woningbouwplannen, waarmee in de behoefte aan goedkope koopwoningen en goedkope starterswoningen kan worden voorzien.

In de woonvisie 2006 spreekt de gemeente zich tevens uit voor een goede differentiatie van de woongebieden in Oss, dat wil zeggen een goede gemengde samenstelling van de woningen (naar bouwvorm (één-/meergezins), eigendom (huur/koop) en type of grootte). Op het niveau van Berghem-Zuid levert het te realiseren woningbouwprogramma van Piekenhoef een bijdrage aan deze gewenste woningdifferentiatie.

2.4.4 Duurzaam bouwen

De duurzaamheid van Piekenhoef is onder andere herkenbaar in de thema's water (infiltratie, beperking, verharding), natuur en ecologie (groenstructuur, verblijfskwaliteit openbaar gebied), verkeer (verblijfsgebied, geen doorgaand verkeer, goede langzaam verkeersverbindingen) en leefbaarheid (gebruik en belevingswaarde van de stedelijke ruimte).

Ook andere aspecten zijn van invloed op het duurzame karakter van de woonwijk, zoals de nabije ligging ten opzichte van voorzieningen, de woningtypologie (differentiatie en levensloopbestendig), langdurig behoud van het bestaande (bodem, water) en (sociale) veiligheid. De gemeente streeft in dit plan ook naar duurzaam gebouwde woningen. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de woon- en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast. Hiermee wordt bedoeld, dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving plaatsvinden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt hiermee bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, die zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen.

In 1998 heeft de gemeente Oss afspraken gemaakt met een aantal partijen om het duurzaam bouwen van woningen binnen de gemeente Oss te stimuleren. Deze afspraken zijn neergelegd in een convenant. Dit convenant is inmiddels achterhaald, enerzijds door aangescherpte wetgeving, anderzijds doordat veel maatregelen uit het convenant inmiddels gemeengoed zijn geworden. Op regionaal niveau is een nieuw convenant duurzaam bouwen opgesteld ter actualisering van het convenant uit 1998. In dit nieuwe convenant zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau vastgelegd voor de samenwerking tussen 10 gemeenten in de regio en private partijen uit de bouwsector. Dit ambitieniveau ligt iets hoger dan het ambitieniveau uit 1998 en heeft een bredere strekking. Niet alleen woningbouw (nieuw en bestaand) maakt deel uit van het nieuwe convenant, maar het nieuwe convenant heeft ook betrekking op utiliteitsbouw (nieuw en bestaand), op grond-, weg- en waterbouw (GWW) en op stedenbouw. De ambitieniveau's voor de verschillende onderwerpen van duurzaam bouwen worden geconcretiseerd met behulp van de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen die voor de verschillende onderwerpen ontwikkeld zijn en met behulp van de Maatlat Groenfinanciering.

Ten aanzien van energie streeft de gemeente naar woningen die energiezuinig zijn. In bedoeld convenant worden daar eisen aan gesteld. Ook de woningoriëntatie speelt daarbij een grote rol, waarbij de mogelijkheid van passieve en actieve zonne-energie kan worden benut (zuidoriëntatie

van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen, plaatsen van warmtevragende ruimten aan zuidzijde van gebouwen zijn aandachtspunt bij gebouwonwerp).

2.4.5 Waterplan – Water in Oss

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

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

- **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 milieukwaliteitsmaatstaven 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.

Daar waar met die bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap. Het waterschap Aa en Maas heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld. Deze worden behandeld in paragraaf 5.2.

2.4.6 Monumenten en archeologiebeleid

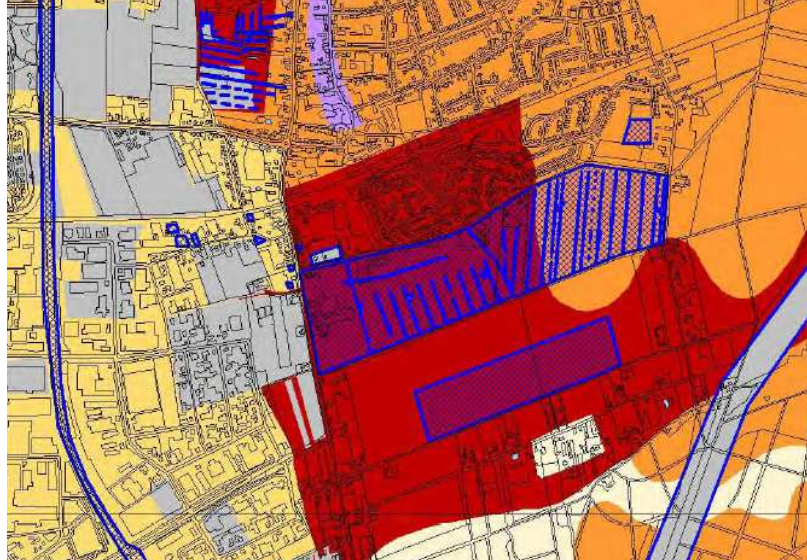
De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, waarvan ruim 200 (grote en kleine) objecten een rijksbescherming genieten. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten met een gemeentelijke bescherming. Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema 'behoud door ontwikkeling'.

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aangewezen.

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Een van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van 'de veroorzaker betaalt'. Dit verdrag is

doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007, die de Monumentenwet 1988 wijzigt. Het gemeentelijk archeologisch beleid is in het najaar van 2010 vastgesteld. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens is een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente.

Op deze archeologische beleidsadvieskaart komen binnen het plangebied zowel hoge, middelhoge als lage verwachtingswaarden voor. Voor de ontwikkeling van Piekenhoef zijn al meerdere archeologische onderzoeken en opgravingen verricht. De betreffende gebieden zijn in blauw op de beleidskaart aangegeven.



De opgravingen hebben informatie opgeleverd over een minder bekend

archeologisch fenomeen, namelijk dat van een zogeheten landweer. De aangetroffen landweer bestond uit een aarden wal van circa 5 meter breed, die aan weerszijden was omgeven door meerdere rijen palen, die op korte afstand van elkaar waren geplaatst. Dit systeem van wal en palen was aan beide zijden omgeven door greppels. Het geheel kende een breedte van tussen de 15,5 en 17,5 m.

De belangrijkste functie van een landweer was die van verdedigingswerk, die ongewenste lieden (rovers, landlopers) de toegang tot het dorp belette. Daarnaast kon een landweer ook dienen om het grazende vee te weren van de graanvelden. Met betrekking tot de datering zijn er aanwijzingen dat de landweer rond 1650 nog duidelijk aanwezig moet zijn geweest.

Vanwege het ontbreken van bovengrondse of visueel aantrekkelijke relictten scoort de vindplaats laag ten aanzien van de beleving. De fysieke kwaliteit is gemiddeld tot laag, vooral vanwege versterking door verploeging en vergraving. De zeldzaamheid en ensemblewaarde is daarentegen relatief hoog te noemen.

Buiten deze landweer hebben de onderzoeken niet tot archeologische vondsten geleid. Op basis van de verrichte onderzoeken wordt enkel voor die gebieden waar de landweer aangetroffen is, of waar deze te verwachten is, een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

2.4.7 Detailhandel

In de "Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015", vastgesteld in december 2007, is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Oss vastgelegd. In deze visie wordt behalve aan de hoofdkern Oss ook aandacht besteed aan de overige kernen.

Voor de kleine kernen wordt ingezet op behoud van een compleet voorzieningenaanbod. In de kleinste kernen is het echter niet altijd haalbaar een compleet voorzieningenaanbod overeind te houden. Het streven voor deze kernen is gericht op behoud van de aanwezige voorzieningen. Initiatieven op dit vlak worden dan ook positief tegemoet getreden. Aard en omvang van

voorzieningen dienen in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie van de kern. In de kleinste kernen is een stringente ruimtelijke concentratie van voorzieningen van minder belang dan aanwezigheid. De ruimtelijke inpassing vraagt echter wel om zorgvuldigheid, en zal per geval beoordeeld moeten worden.

Er zijn ver uitgewerkte plannen voor herstructurering van het centrumgebied van Berghem tot een levendig dorpshart. De plannen gaan uit van concentratie van centrumfuncties rondom het zuidelijk deel van St. Willibrordusstraat. De vestiging van een tweede, aanvullende supermarkt (in concreto een discounter) in het te herstructureren centrumgebied is mogelijk gemaakt. Een gedeelte van het centrumplan is reeds uitgevoerd of start binnenkort met de uitvoering. De herinrichting van de Kerktuin is reeds afgerond en de bouw van de nieuwe Berchplaets, het dorps huis, start voorjaar 2012. Met de uitvoering van het medisch centrum wordt in oktober 2012 begonnen. Aansluitend wordt gestart met een deel van de nieuwe winkels.

Naast supermarktaanbod heeft Berghem ook voldoende draagvlak voor aanvullende speciaalzaken en niet-dagelijkse artikelen. Passend bij Berghem richt het aanbod zich voornamelijk op de frequent benodigde aankopen.

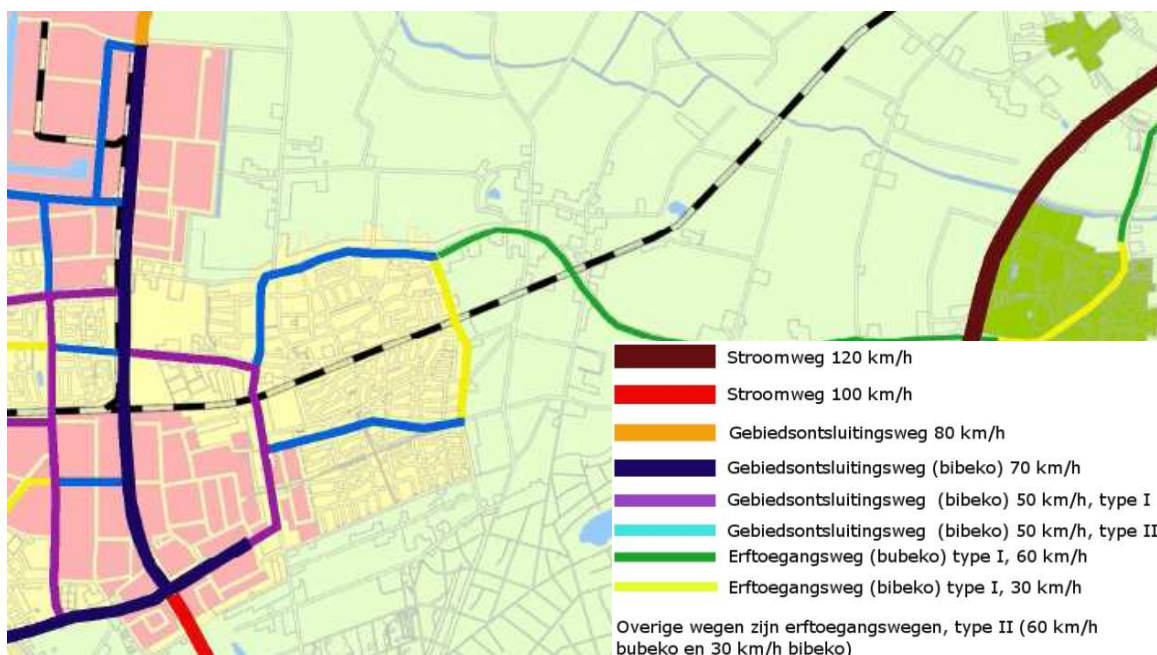
Als gevolg van de keuze om de detailhandelsvoorzieningen in Berghem te concentreren in het centrum, dient buiten dat gebied terughoudend te worden omgegaan met detailhandel.

2.4.8 Verkeer & parkeren

De Mobiliteitsvisie (juli 2009) geeft in hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020 weer. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. 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; Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig' is op 19 mei 2011 vastgesteld in de gemeenteraad.

De Zevenbergseweg is in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg, type I', de Landbouwl aan als 'Gebiedsontsluitingsweg, type II, en de Hoessenboslaan vanuit het noorden tot aan Landbouwl aan als 'Erftoegangsweg type I'. De overige wegen zijn gecategoriseerd als 'Erftoegangswegen, type II'.



In onderstaande tabel zijn voor deze wegtypes de richtlijnen ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	$i > 10.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	$6.000 < i < 15.000$
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	$i < 4.000$
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	$i > 20.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	$6.000 < i < 20.000$
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	$i < 4.000$

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

2.4.9 Horecabeleid

In het in november 2007 vastgestelde Horecabeleidsplan komen alle gemeentelijke taken met betrekking tot horeca samen. Met deze nota wil de gemeente de markt ruimte bieden om het horeca-aanbod naar eigentijdse maatstaven verder te ontwikkelen tot een gezonde en gevarieerde horecabranche. Een belangrijk aspect daarbij is het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de horeca.

Uitgangspunt vanuit het ruimtelijke beleid is dat de horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het omliggende gebied. Met een gebiedsgerichte differentiatie kan worden ingespeeld op zowel de karakteristieken van de verschillende vormen van horeca, als ook de hoofdfunctie van

de verschillende gebiedsdelen van Oss. Het belangrijkste onderscheid dat daarbij gemaakt wordt is tussen het centrumgebied van Oss en de overige delen van de gemeente.

Het stadscentrum van Oss geldt als centraal verblijfs- en uitgaansgebied, met een clustering van de stedelijke voorzieningen. Voor de horeca in brede zin betekent dat, dat het stadscentrum de aangewezen plaats is voor concentratie van een gevarieerd aanbod van horecavoorzieningen die gericht zijn op alle inwoners van de stad en bezoekers vanuit de regio.

Dit betekent dat in de overige delen van de gemeente de ontwikkelingen van de horeca van beperktere aard zijn. In het gebiedsgerichte beleid wordt voor de delen van Oss buiten het stadscentrum een verdere differentiatie aangebracht naar woongebieden, werkgebieden, het landelijke buitengebied inclusief de kernen en voorkomende solitaire ontwikkelingen.

In het algemeen geldt als ruimtelijk uitgangspunt voor de horeca: het streven naar clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen. Dit geldt zowel voor het stadscentrum als voor andere delen van de stad. Randvoorwaarden daarbij zijn een blijvende beheersbare situatie voor de openbare orde en veiligheid, afstemming op de overige functies en een goede ruimtelijke inpassing, naast een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Specifieke uitgaanshoreca, zoals discotheken en nachtclubs worden niet toegestaan.

Berghem

Met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijken Piekenhoef en het Reut ondergaat het dorp Berghem een ingrijpende uitbreiding. In de plannen voor een herontwikkeling van het Berghemse centrum wordt gestreefd naar een centrum dat het hart moet vormen van het vernieuwde en vergrote dorp Berghem. Diverse voorzieningen voor Berghem worden in dit centrumgebied geconcentreerd. Buiten het centrum wordt terughoudend met nieuwvestiging van horeca omgegaan.

2.4.10 Milieu

De doelstelling van het, op 8 april 2010 vastgestelde, milieubeleidsplan Oss 2010–2014 is het beschermen van de volksgezondheid en het verbeteren van de leefomgeving door op een verantwoorde manier om te gaan met de verschillende milieuthema's. Het milieubeleidsplan biedt daarnaast ook een beleidskader waarbij zowel bij de planvoorbereiding als bij de toetsing integraal kan worden geadviseerd over ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

De belangrijkste ruimtelijk relevante onderwerpen die in dit plan aan de orde komen zijn luchtkwaliteit, bodem, geluid, geur en externe veiligheid. Voor het aspect bodem is geen specifiek beleid geformuleerd. Voor geluid, geur en externe veiligheid zijn afzonderlijk beleidsnota's vastgesteld.

2.4.11 Geluid

Door gewijzigde regelgeving hebben gemeenten sinds 1 januari 2007 nieuwe bevoegdheden op het gebied van geluid gekregen. Hierdoor kunnen gemeenten richter inspelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. De gemeente Oss heeft op 20 mei 2010 de geluidsnota Oss 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving' vastgesteld. Het uitgangspunt van deze nota is 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 gemeente Oss zoekt naar een balans tussen groei en dynamiek enerzijds en rust en leefbaarheid anderzijds. Hierbij streeft de gemeente Oss naar een geluidsniveau van 48 decibel als duurzaamheidnorm voor geluid in de leefomgeving.

In de nota is per gebiedstype aangegeven wat de geluidsambitie (streefwaarde, laagste geluidsniveau) is en waarom er wel of niet meer geluid (een hogere grenswaarde) kan worden

toegestaan. Er is onderscheid gemaakt naar een hogere grenswaarde ten gevolge van weg- en railverkeer (uitgedrukt in dB) voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen) en een hogere grenswaarde ten gevolge van industrielawaai (in dB(A)). Voor beide gevallen is aangegeven, wat per gebied de mogelijkheden zijn.

Ambitieniveau (streefwaarde) en grenswaarde

De Wet geluidhinder dwingt gemeenten in beginsel uit te gaan van de zogenaamde voorkeurswaarde (wettelijke minimum waarde, namelijk 50 dB(A) voor bedrijven/48 dB voor wegverkeer). Dit streeft de gemeente Oss dan ook na door daar waar dat redelijker wijs kan, uit te gaan van 48 dB als duurzaamheidnorm voor de leefomgeving. Bij nieuwe plannen dient aangegeven te worden of voldaan kan worden aan deze 48 dB. Zo niet, dan zal aangegeven moeten worden welke maatregelen (inclusief kostenoverzicht) nodig zijn om aan 48 dB te kunnen voldoen (duurzaamheidstoets geluid).

De Wet geluidhinder kent daarnaast ook een ten hoogst toelaatbare waarde. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om een zogenaamde hogere grenswaarden toe te staan en vast te stellen. Bijvoorbeeld bij het vaststellen van een bestemmingsplan, waarbij het plangebied (gedeeltelijk) nabij een weg, spoorlijn of industrieterrein ligt.

Omdat het toestaan van een aantal decibel meer geluid gevolgen kan hebben voor de gezondheid en de leefomgevingkwaliteit wil Oss terughoudend zijn in het toestaan van een hogere grenswaarde. Dit geldt voor gebieden waar een relatief lager geluidsniveau heerst en het wenselijk is dat dit geluidsniveau behouden blijft. Dit geldt voor de gebiedstypen:

- natuur en recreatie;
- woonwijk met lage geluidsdruk;
- landelijk gebied met lage geluidsdruk.

Omdat juist bewoners graag wonen in een rustige woonwijk of landelijk gebied met lage geluidsdruk is het niet wenselijk om deze gebieden 'op slot' te zetten voor planontwikkeling. Toch moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat er nieuwe geluidsbelaste locaties worden gecreëerd door optimalisatie van het ruimtelijke plan.

In de gebiedstypen 'woonwijk met lage geluidsdruk' en 'landelijk gebied met lage geluidsdruk' kan het college van B&W gemotiveerd een hogere waarde toestaan. Dit betreft plannen waarin sprake is van tenminste één van de onderstaande criteria.

Criteria restrictief toestaan hogere grenswaarde in rustige gebieden

1. De woning(en) vult/vullen een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Het gaat om (een) woning(en) die wordt/worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe woning(en) schermt/schermen hiermee andere woningen met minimaal 2 dB af. De afscherming mag zijn gericht op zowel nieuwe als bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.
2. De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft (bijvoorbeeld bedrijfspand), door een geluidsgevoelige bestemming (bijvoorbeeld woonruimte). Hier is sprake van een positieve (functie)verandering. Bij stadsvernieuwing is het belangrijk om functieverandering mogelijk te maken.
3. Er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van woningen. Hieronder worden onder andere (agrarische) bedrijfswoningen, aanleunwoningen bij een bestaande zorginstelling en woningsplitsing verstaan.

Daarnaast zijn andere gebiedstypen juist 'levendiger/drukker' doordat deze gebieden in de nabijheid liggen van bijvoorbeeld het (winkel)centrum, drukke wegen, snelwegen of spoor. Het geluidsniveau in deze gebiedstypen is hoger. In een aantal van deze gebieden is het wenselijk om ontwikkelingen mogelijk te maken en dynamiek te behouden. Het gaat dan met name om de gebiedstypen:

- woonwijk met hoge geluidsdruk;
- stedelijk centrum.

In de overige gebieden is er sprake van een grote mate van invloed van het weg- en of railverkeer en/of industrielaawaai. Het gaat hierbij om:

- landelijk gebied met hoge geluidsdruk;
- vervoersassen.

Wonen in en langs deze gebieden betekent dat er een hoger geluidsniveau heerst. Hier is meer geluid feitelijk niet wenselijk, maar is nagenoeg niet te voorkomen. Ook in deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk. Het is dan ook ongewenst om in deze gebieden op grond van geluidsbeleid ontwikkelingen nagenoeg onmogelijk te maken. Er moet vooraf goed worden afgewogen of een ruimtelijk plan in deze gebieden wenselijk is. Daarnaast moeten voorwaarden ten aanzien van akoestiek (onder andere ten aanzien van de bouw) worden gesteld om de leefkwaliteit in deze gebieden te beschermen.

2.4.12 Luchtkwaliteit

Er zijn in Oss nagenoeg geen overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) door wegverkeer. In de Mobiliteitsvisie van Oss wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de effecten van de verschillende verkeersvarianten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Verkeer is immers van grote invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ook de landbouw draagt bij aan de verontreiniging met fijn stof. Echter het nagenoeg niet overschrijden van normen wil niet zeggen dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Naast het meeliften op de voortgang in de techniek en het vroegtijdig inbrengen van het onderwerp lucht in de planvorming, heeft Oss ter verbetering van de luchtkwaliteit als ambitie het verminderen van de milieu- en gezondheidsschadelijke emissies van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving.

2.4.13 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij, verder Wgv, vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Deze wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Om een eigen beleid te kunnen voeren, heeft de gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart gebracht en een geurgebiedsvisie opgesteld.

In de gemeente is een groot aantal agrarische bedrijven gelegen, met een grote variatie in grootte en oppervlak. Ook het type bedrijvigheid, zoals intensieve veehouderij of melkveehouderij wisselt. In totaal waren er in 2006 in de gemeente Oss ongeveer 230 agrarische bedrijven met een milieuvergunning of melding AMvB. De agrarische bedrijven liggen verspreid over het buitengebied. Daarbij zijn er enerzijds gebieden waar sprake is van enige clustering, anderzijds zijn er gebieden waar sprake is van een meer solitaire ligging van de bedrijven. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven liggen verspreid. Er is sprake van enige clustering ten oosten van Berghem, ten zuiden van Macharen en rond Deursen-Dennenburg.

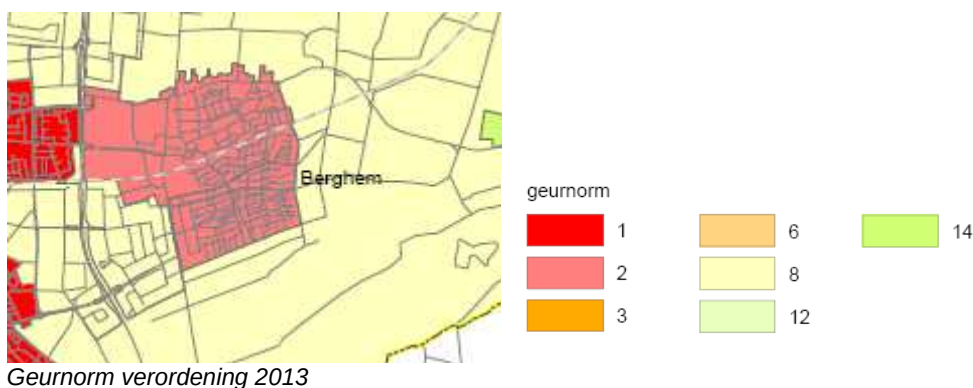
Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Oss nieuw geurbeleid vastgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- 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 geurverordening wordt uitgegaan van normen voor de maximale geurbelasting in de vorm van voorgrond- en achtergrondbelasting. Bij het stellen van deze normen worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwonwikkelingsgebied etc. Verder wordt bij het stellen van normen gekeken naar het aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving en hun omvang.

Berghem is volgens de geurverordening een woonkern met geen of enige intensieve veehouderij en heeft voornamelijk een woonfunctie met weinig agrarische activiteiten in kern. Voor Berghem geldt een geurnorm van 2 Ou voor de voorgrondbelasting.



Voor de achtergrondbelasting worden de volgende streef- en toetswaarden gehanteerd:

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Bij de voorbereiding van het nieuwe geurbeleid, zoals vastgelegd in de “Geurgebiedsvisie 2013”, zijn berekeningen van de achtergrondbelasting gemaakt. Uit de beoordeling van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder wordt geconcludeerd dat het leefklimaat in Berghem-Zuid als zeer goed kan worden beschouwd.

Uit een evaluatie van het agrarisch geurbeleid uit 2012 is naar voren gekomen dat in Berghem-Noord en Berghem-Piekenhoef sprake is van een afname van de achtergrondbelasting.

2.4.14 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen, en kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Enerzijds gaat het over de risicobronnen (inrichtingen (bedrijven) of transportroutes). Anderzijds gaat het over de risico-ontvangers (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te

maken hebben). Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, uitgedrukt als plaatsgebonden risico (PR), en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, uitgedrukt als groepsrisico (GR). Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) is gedefinieerd als de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt grafisch weergegeven door middel van contouren. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (éénmiljoenste) per jaar dat een denkbeeldig aanwezig persoon overlijdt. Binnen de contouren met de hoogste risico's ($PR = 10^{-6}$) rond een risicobron mogen geen woningen of andere objecten worden opgericht, waarin zich grote aantallen personen bevinden.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van een groep personen wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden verantwoord bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Daarbij wordt het gebied beschouwd waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd.

Er bestaat nog geen wettelijke borging voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van transporten. Wettelijke verankering voor vervoer over het spoor, wegen en het water, zal naar verwachting in 2012 plaatsvinden in het Besluit transportroutes externe veiligheid. De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS, 1996).

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi).

Landelijke wetgeving verplicht de gemeente een transparante afweging te maken van het risico dat zij voor haar inwoners accepteert. In deze afweging moeten de volgende elementen aan bod komen:

1. de hoogte van het risico;
2. de toename van het risico ten opzichte van de oorspronkelijke situatie;
3. de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de omstanders;
4. de mogelijkheden van hulpverlening;
5. nut en noodzaak van de ontwikkeling in het gebruik van de fysieke ruimte.

Daarnaast moet er formeel advies worden gevraagd aan de regionale brandweer over de mogelijke gevolgen van een ongeluk en hoe deze gevolgen zouden kunnen worden beperkt.

De gemeente Oss heeft de ambitie om haar inwoners een veilige omgeving te bieden. In strategische beleidsstukken zoals het milieubeleidsplan en de toekomstvisie Oss 2005-2020 is deze ambitie reeds verwoord. Deze ambitie wordt, voor wat betreft externe veiligheid, in de op 19 mei 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ingevuld en uitgewerkt. Dit

betekent dat er concrete doelen zijn geformuleerd en maatregelen zijn uitgewerkt die een bijdrage leveren aan het beperken van risico's.

De Gemeente Oss is terughoudend in het op voorhand uitsluiten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door bijvoorbeeld het vaststellen van een (bovenwettelijk) risicoplaafond of het hanteren van een strikte ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers. In de beleidsvisie is beschreven in welke gevallen de gemeente toch een strikte scheiding van risicobronnen en risico-ontvangers hanteert en onder welke voorwaarden deze wel mogen worden gemengd. De toevoegingen ten opzichte van landelijke wetgeving bestaan uit de volgende hoofdlijnen:

- Binnen de contouren met de hoogste risico's (maar lager dan de risico's waarop de scheiding tussen bronnen en ontvangers in landelijke wetgeving is gebaseerd) worden op voorhand geen zeer kwetsbare objecten (ZKO) toegestaan. ZKO's zijn gebouwen bestemd voor het verblijf van minder zelfredzame personen, zoals minderjarigen, zieken of gehandicapten.
- Binnen de risicocontouren geldt dat naarmate de risico's kleiner zijn, er in de afweging minder aandacht hoeft te worden besteed aan een onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.
- Voor bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan, geldt:
 - Dat zij alleen zijn toegestaan op bedrijventerreinen;
 - Dat de $PR = 10^{-6}$ binnen de perceelsgrens van de risicobron moet vallen.

Verder zijn een aantal lokale wegen aangewezen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen uitsluitend vervoerd mogen worden. Voor het transport buiten die aangewezen route moet de vervoerder een ontheffing aanvragen. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en Danenhoef.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Oss bij de meeste ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen. In beleidsvisie externe veiligheid worden hierbij planologische kaders gegeven, waarmee de scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers en de voorwaarden waaronder deze wel kunnen worden gemengd worden uitgewerkt.

De kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen, gemeten vanaf de risicobron. Bij de kaders is tevens aangegeven of een object toelaatbaar is, en zo ja, met welke 'zwaarte' de noodzaak van realisatie op de betreffende locatie onderbouwd moet worden en hoe uitgebreid de rest van 'de verantwoording' moet worden ingezet. Bij 'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond.

Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen planologisch kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.

2.4.15 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat

aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels bij dit bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Toetsing vooraf is nodig bij activiteiten die een groter oppervlak nodig hebben dan de toegestane 35 m², bij andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of bij groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.4.16 Mantelzorg

Omdat de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 20 maart 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

2.4.17 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

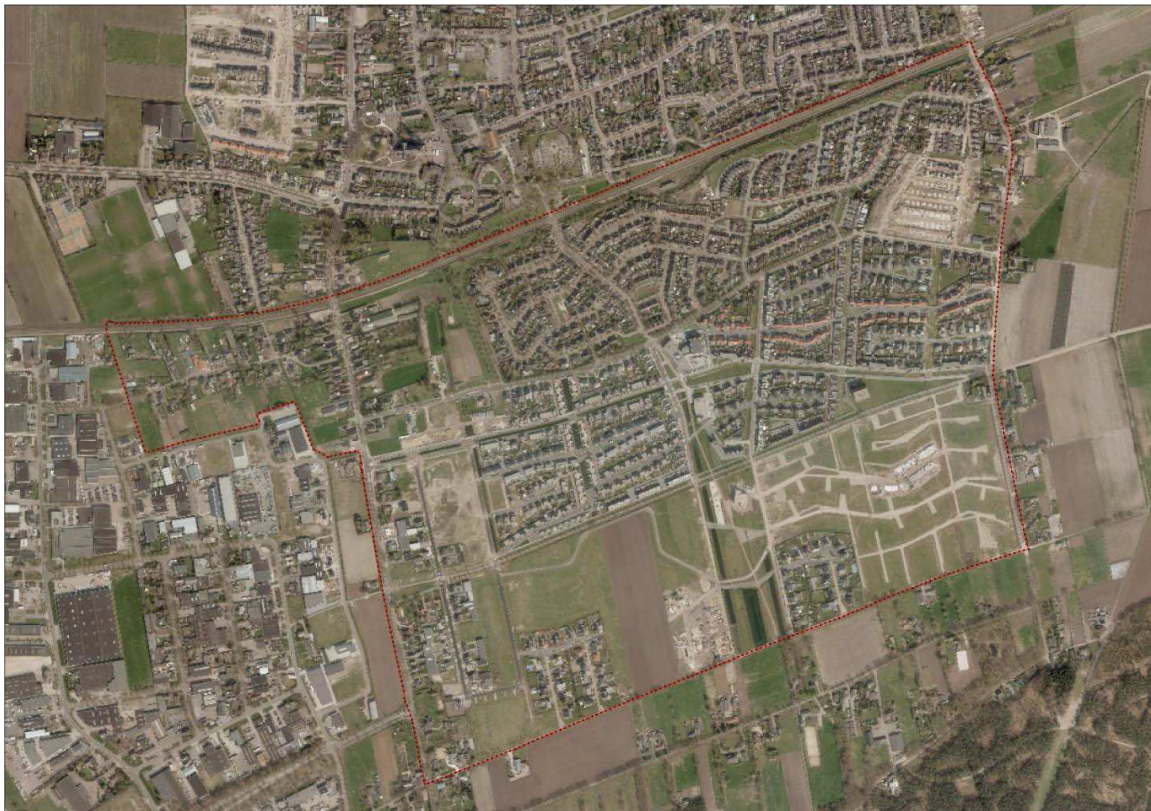
3.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Berghem is ontstaan en gegroeid door de concentratie van bebouwing langs enkele wegen. Hierdoor zijn linten ontstaan die op dit moment in de bebouwde kom nog steeds herkenbaar aanwezig zijn. De oudste straten van Berghem zijn de Julianastraat, de Burgemeester van Erpstraat, de St. Willibrordusstraat, de Hoessenboslaan en de Zevenbergseweg. Ze onderscheiden zich door hun historische karakter van de na-oorlogse uitbreidingen, die met name ten oosten van de St. Willibrordusstraat hebben plaatsgevonden.

De Zevenbergseweg en de Hoessenboslaan vormen uitlopers van de kern in zuidelijke richting. In het 'oorspronkelijke' slagenlandschap werd de bebouwing op de kop van de smalle, langgerekte percelen gebouwd waardoor aan deze wegen een relatief dicht bebouwingslint ontstond. Het gebied was in gebruik als agrarisch land.

In het gebied tussen de Zevenbergseweg en de Hoessenboslaan is in de jaren '80 gestart met de uitbreiding van Berghem aan de zuidzijde van de spoorlijn Nijmegen – Den Bosch. Berghem Zuid is in meerdere fasen gebouwd. Er is begonnen aan de westzijde en vandaar uit is steeds verder naar het oosten toe gebouwd in verschillende kleinere wijken of buurten. De Willandstraat vormt de grens van Berghem Zuid.

Er waren oorspronkelijk twee kleinschalige woonwagenlocaties opgenomen in Berghem Zuid, de locatie aan de Ploeg en aan de Rister. De locatie aan de Ploeg heeft echter zijn functie voor woonwagens verloren en wordt omgezet naar een woonlocatie.



Ten zuiden van Berghem Zuid is vervolgens de wijk Piekenhoef ontwikkeld. Er is destijds gestart in het gebied tussen de Willandstraat en de Piekenhoefstraat. Eerst aan de oostzijde (fase 1), vervolgens aan de westzijde (fase 2). Fase 1 en 2 zijn grotendeels gerealiseerd. Er zijn nog een paar kleine locaties die nog niet ingevuld zijn. In diezelfde tijd is er ook een plan ontwikkeld voor een nog niet ingevuld gebied in Berghem Zuid, de Bergse Heihoek. De starterswoningen die centraal liggen in dit gebied zijn gerealiseerd, de rand woningen die hier omheen liggen nog niet. Aan de zuidzijde van de Piekenhoefstraat tot aan de Nieuwe Heistraat liggen de volgende twee fasen van Piekenhoef, namelijk fase 3 (zuidoost zijde) en 4 (zuidwest zijde). Een groot aantal woningen van fase 3 is reeds in aanbouw of al gerealiseerd. Aan de zuidrand van Piekenhoef, tegen de Nieuwe Heistraat aan, zijn woningen gerealiseerd of nog in aanbouw in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Aan de westzijde van Piekenhoef is een woon-werkzone opgenomen. De bestaande bebouwing langs de Zevenbergseweg is hierin geïntegreerd. Ruim de helft van de bebouwing is gerealiseerd.

De bebouwing in Vossenhol en langs de Hoessenboslaan kent een andere, veel meer organische ontstaansgeschiedenis die langer teruggaat in de tijd dan de planmatige uitbreidingen van Berghem Zuid en Piekenhoef.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Ruimtelijke karakteristiek Berghem Zuid en Piekenhoef

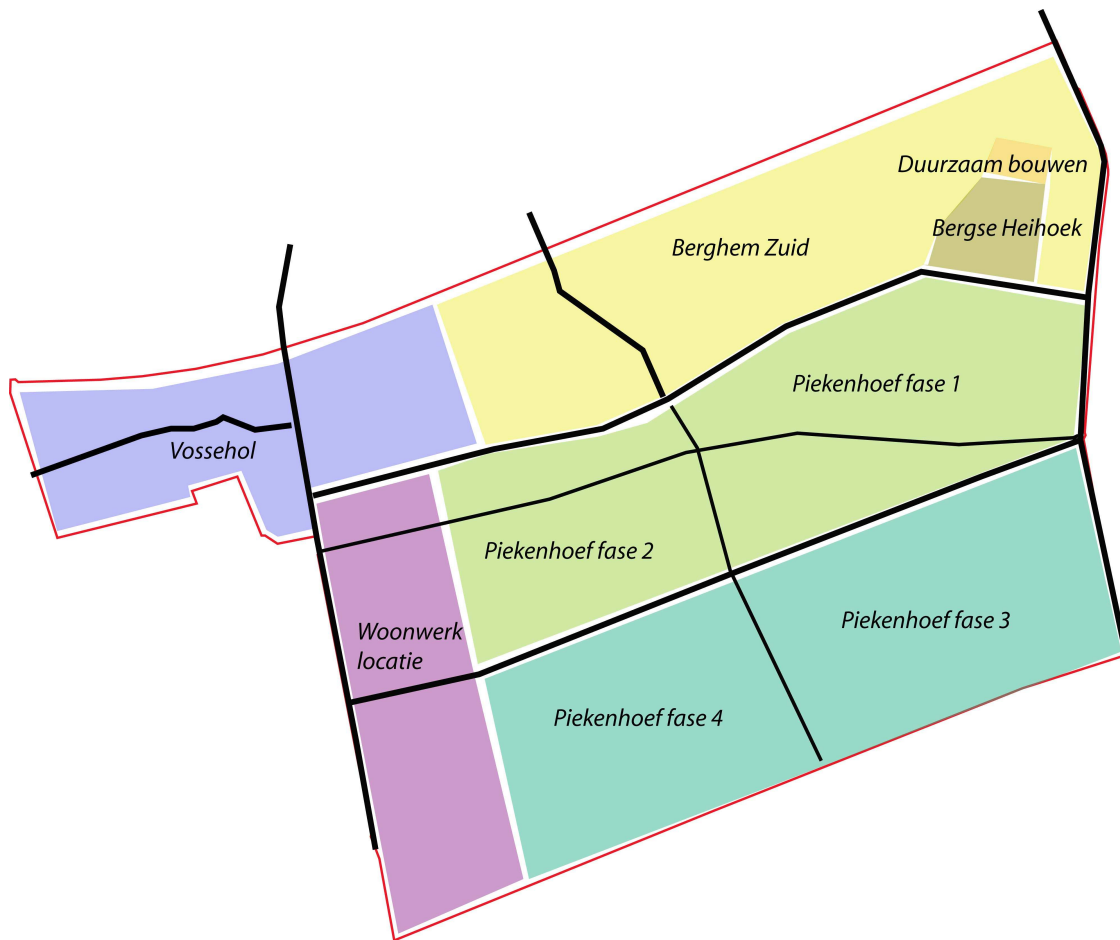
Het plangebied is opgebouwd uit verschillende deelgebieden ten zuiden van de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch die gezamenlijk een eenheid zijn gaan vormen in de loop van de tijd.

Wat onmiddellijk opvalt zijn de drie langwerpige woonzones parallel aan het spoor met de Willandstraat, Piekenhoefstraat, Landbouwlaan en Nieuwe Heistraat als belangrijkste oost-west verbindingen. Vanuit deze wegen worden de woongebieden ontsloten naar de Zevenbergseweg en Hoessenboslaan waarbij de Piekenhoefstraat een belangrijke fietsverbinding is. Centraal tussen de woongebieden in noord-zuid richting ligt de Pachthoeve en in het verlengde daarvan een hoofdfietsroute die de woongebieden met het centrum verbindt.

Bij de eerste sprong van Berghem over de spoorlijn was voorzien in een kleine wijk met grondgebonden woningen die zich later verder zou uitbreiden langs het spoor in oostelijke richting. In de gehele zone tussen spoorlijn en Willandstraat bevinden zich overigens alleen maar grondgebonden woningen. Ook de woningen aan de noordoostzijde van de Pachthoeve zijn, alhoewel gestapeld in twee lagen, direct op het maaiveld ontsloten.

De eerste wijken zijn een voortzetting van het dorpse gedachtegoed waarbij veel ruimte is gegeven voor zelfbouw. Er is in de loop van de tijd rijkelijk gevarieerd op de oorspronkelijke bebouwing door diverse aanbouwen en uitbreidingen waardoor de helderheid van de bebouwing en het vanzelfsprekende onderscheid tussen hoofdmassa en bijgebouwen op een aantal plaatsen ernstig is vervaagd. Latere wijken in Berghem Zuid onderscheiden zich door een meer consistente en architectonische opzet en samenhang. Het Duurzaam Bouwen - wijkje vormt daarbij een verbijzondering in Berghem Zuid evenals de rest van Bergse Heihoek waar opvallende starterswoningen gebouwd zijn. De Bergse Heihoek is de laatste buurt van Berghem Zuid en vindt nu haar afronding.

De zone tussen spoor en Willandstraat vormt de eerste van drie opeenvolgende woonzones parallel aan het spoor. Deze eerste zone wordt vaak aangeduid als Berghem Zuid. Ten zuiden hiervan ligt de Piekenhoef. Piekenhoef eerste en tweede fase vormt in feite de tweede oostwest gericht zone en Piekenhoef fase 3 en 4 de derde zone. Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt de laatste zone die de definitieve overgang vormt naar het bosgebied Herperduin. In de opbouw van zones is van noord naar zuid telkens meer openheid ingebouwd. De ruimtes tussen de woningen en het open karakter wordt steeds groter naarmate men dichterbij het bos komt.



Aan de wijk Piekenhoef ligt een zorgvuldig stedenbouwkundig plan en een helder beeldkwaliteitplan ten grondslag. Hierdoor is een consistente en kwalitatief hoogwaardige wijk ontstaan met veel samenhang, mooie profielen en een eigen karakter. Alhoewel een suburbane wijk voel je de dorpse identiteit en verbondenheid met het karakter van Berghem. Het heeft een duidelijk andere identiteit als bijvoorbeeld een suburbane wijk in Oss.

De stedenbouwkundige hoofdopzet en de daadwerkelijke inrichting van Piekenhoef worden sterk bepaald door het watersysteem. Noord-zuid gerichte wadi's structureren het woongebied. De groenstructuur en de hoofdontsluiting vormen samen het ruimtelijk raamwerk van de wijk. Deze groenstructuur is sterk noord-zuid georiënteerd of gekoppeld aan hoofdontsluitingswegen die juist in oost-west richting lopen. Het bospark vormt het centrale groene hart van Piekenhoef. In deze groene ruimte liggen ook de bijzondere voorzieningen voor de wijk zoals bijvoorbeeld de school. De wadi's hebben net als het bospark een sterke structurerende werking in noord-zuid richting.

De overige twee groene ruimtes zijn gekoppeld aan de Piekenhoefstraat, zijn oost-west gericht en vormen op kleinere schaal een lokaal hart voor aangrenzende woonbuurten.

De hoofdontsluiting is oost-west gericht. De Pachthoeve is de uitzondering daarop en vormt de centrale verbinding voor met name het langzaam verkeer naar het centrum van Berghem.

De gekozen richtingen van het raamwerk hangen samen met de ondergrond, met het ontginningspatroon van het onderliggende cultuurlandschap en de daarbij behorende, reeds aanwezige wegen in het voormalige agrarische gebied.



Raamwerk: groene ruimtes en hoofdontsluiting

Binnen dit raamwerk liggen de verschillende woonbuurten, die aan oost-west gerichte erven liggen. Het raamwerk biedt flexibiliteit binnen de kaders. Woonbuurten kunnen wijzigen zonder dat de hoofdopzet van het plan aangetast wordt. Elke woonbuurt vormt met de bijbehorende openbare ruimte een eenheid, een zogeheten beeldcluster. Voor elk beeldcluster is een eigen samenhangend architectuurbeeld en beeld van de openbare ruimte gecomponeerd. Dit is vastgelegd in de betreffende beeldkwaliteitplannen.

Een belangrijke ruimtelijke karakteristiek die niet onvermeld mag blijven is de ingreep van de schering en inslag. Telkens wisselt wie voorrang krijgt op hoeksituaties. Soms is dat de oost-west richting met de daarop georiënteerde bebouwing, soms is dat de noord-zuid richting met de hierop georiënteerde bebouwing. Zo ontstaat er een speelsheid in het strenge karakter van het raamwerk.

Het strenge karakter van het raamwerk wordt eveneens meer ontspannen en dorpser gemaakt door te kiezen voor lijnen die niet strak rechtdoor lopen maar op enkel plaatsen knikken.

De schaal van het gebied wordt daarmee teruggebracht naar menselijke eenheden en maten. Ook ontstaat er ruimte voor de verschillende buurten en erven die elkaar opvolgen. Onder andere deze ingrepen maken dat het woongebied een sfeer en schaal krijgen die aansluit bij het dorpse gevoel van Berghem.



Ruimtelijke karakteristiek van Vossehol

Het Vossehol en het noordelijk deel van de Zevenbergseweg vormen van oorsprong agrarisch bebouwingslinten die zich kenmerken door voormalige agrarische bebouwing. Dit landelijke karakter is momenteel nog steeds herkenbaar in de bebouwingslinten. Vrijstaande bebouwing bepalen het beeld, waarbij de willekeurige situering van de bebouwing aan het lint bijdraagt aan het landelijke karakter. De achterterreinen zijn onbebouwd en hebben een agrarisch karakter (dierenweides). De bebouwing bestaat veelal uit één bouwlaag met kap en is gesitueerd op grote percelen. De ruime afstand tussen de woningen geeft het gebied een open karakter.

Ruimtelijke karakteristiek Hoessenboslaan

De ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing die aan de Hoessenboslaan ligt is eveneens te omschrijven als landelijk.

Grote vrijstaande bebouwing op rianten kavels geven een open en ruim opgezet beeld weer. De bebouwing bestaat vaak uit voormalige agrarische bebouwing en is gesitueerd op grote percelen. De afstand tussen de woningen is groot.

Ruimtelijke karakteristiek woonwerk-kavels

De woon-werkkavels zijn geïntegreerd in de reeds bestaande woningen met bedrijvigheid. De zone vormt de overgang tussen het woongebied Piekenhoef en Berghem Zuid en anderzijds het bedrijventerrein Danenhoef. Uitgangspunt is dat de woning op de weg georiënteerd is aan de voorzijde van het perceel en dat de bedrijfshal achter op het perceel gelegen is. Zo ontstaat een representatieve uitstraling van een woning aan de straat met in de tweede lijn de bedrijvigheid en alles wat daarbij komt zoals parkeren en logistiek dat meer aan het oog onttrokken is.

3.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied wordt gekenmerkt door een helder gescheiden functionele karakteristiek. Het overgrote deel van het plangebied heeft een functie als (zuiver) woongebied. Aan de (zuid)westzijde van het plangebied, langs de Zevenbergseweg en ten zuiden van de Landbouwlaan, is een concentratie van bedrijvigheid gelegen. Deze concentratie bestaat hoofdzakelijk uit woon-werk kavels. Centraal in het plangebied is een maatschappelijk cluster, bestaande uit een horizonschool met onder andere een gymzaal en buitenschoolse opvang, gelegen. Ten zuiden van dit cluster ligt een grote groene open ruimte die het buitengebied met het woongebied verbindt.

Binnen het woongebied komen verschillende vormen van aan-huis-verbonden beroepen en licht bedrijfsmatige activiteiten voor. Deze worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

3.4 Volkshuisvesting

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft het overgrote deel van het plangebied een functie als woongebied. Het woongebied heeft daarbij in verschillende opzichten een divers karakter. Het dient dan ook meerdere volkshuisvestelijke doelgroepen.

De woningvoorraad in het gebied is gemengd. Met betrekking tot de eigendomssituatie komen zowel woningen in de koop- als de huursector voor. Maar ook in prijsklasse is het gebied gemengd. Sociale huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop zijn alle aanwezig. De diversiteit uit zich ook in de aanwezige woningtypes. Zonder uitputtend te zijn komen binnen het plangebied de volgende woningtypes voor: rijenwoningen, halfvrijstaande woningen, vrijstaande woningen, patio-woningen en appartementen.

Door deze diversiteit in aanbod worden ook uiteenlopende doelgroepen bereikt. Wat betreft de doelgroepen van beleid zijn er in het plangebied ook woningen voor starters en ouderen aanwezig.

Binnen het plangebied is wel een verschil in oorspronkelijk volkshuisvestelijk doel te vinden. Het gebied ten noorden van de Willandstraat is het oudste woongebied binnen het plangebied. Deze wijk was de eerste uitbreiding van Berghem ten zuiden van het spoor en was bedoeld om te voorzien in de woningbouwbehoefte van de kern Berghem zelf. De wijk Piekenhoef, de uitbreidingswijk ten zuiden van de Willandstraat, is echter gericht op de woningbouwbehoefte van het stedelijk concentratiegebied Oss – Berghem en overstijgt daarmee de lokale behoefte.

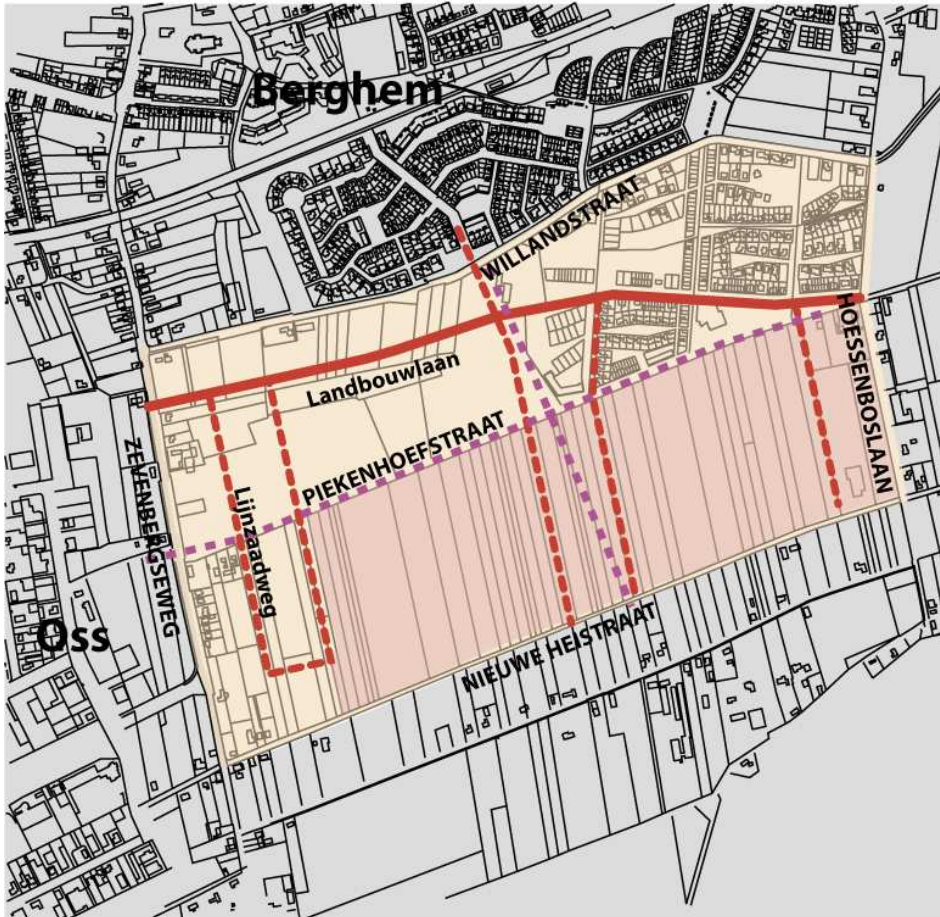
3.5 Openbare ruimte

3.5.1 Verkeer

Ontsluiting

In het plangebied zijn nog delen van het oude stratenpatronen duidelijk zichtbaar. De Zevenbergseweg, Vossehol, de Hoessenboslaan, de Piekenhoefstraat, Willandstraat en Nieuwe Heistraat zijn in meer of mindere mate in stand gebleven en nog steeds herkenbaar. Binnen het raamwerk van spoor – Zevenbergseweg – Nieuwe Heistraat – Hoessenboslaan is de structuur aangevuld met de planmatige uitbreidingen van de kern Berghem (Berghem Zuid en Piekenhoef).

De Zevenbergseweg heeft voor het plangebied, maar ook voor de rest van de kern Berghem een belangrijke functie als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg heeft is in het mobiliteitsplan aangeduid als gebiedsontsluitingsweg, type I. Voor de ontsluiting van het plangebied zijn verder Landbouwlaan en de Hoessenboslaan van belang. Zie ook de wegcategorisering in paragraaf 2.4.8 van deze toelichting.



Verkeersstructuur Piekenhoef: Landbouwlaan is hoofdontsluiting, Piekenhoefstraat behoort tot de hoofd fietsroute

Parkeren

Bij de woningen vindt het parkeren vooral plaats op eigen terrein, aangevuld met aangelegde parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij de woon-werk kavels vindt het parkeren volledig plaats op eigen terrein. Het parkeren bij de school vindt plaats op parkeerhavens in de openbare ruimte rondom de school.

3.5.2 Groen

Binnen het plangebied is veel groen aanwezig. De landelijke karakteristiek van Vossehol en Hoessenboslaan brengt een veelheid aan groen met zich mee in de vorm van grote groene particuliere weides en tuinen.

Binnen Piekenhoef en in iets mindere mate Berghem Zuid komen ook grote hoeveelheden groen voor, zowel op openbaar gebied als op privé gronden.

Het openbaar groen in Piekenhoef bestaat uit het grote groene centrale hart (bospark) die de verbinding vormt met het buitengebied en twee kleine meer lokaal georiënteerde groene plekken. Deze laatste zijn voornamelijk ingericht met gras en hebben een open uitstraling. Het Bospark heeft een grote omvang en bestaat uit verschillende plekken. De waterplas in het zuiden, de aarden heuvel met het kunstwerk de Berghemse Buffel erop en de met zand ingerichte speeltuin zijn daarin kenmerkende elementen.

Verder zijn er de noord-zuidgerichte wadi's, voorzieningen voor de waterhuishouding, die bestaan uit lager gelegen grasvelden.



Groenstructuur Piekenhoef

In de (woon)straten komt groen voor in de vorm van grasbermen en bomen. De Piekenhoefstraat, een belangrijke langzaam verkeersverbinding in oost-west richting, wordt gekenmerkt door grasbermen aan weerszijden en een bomenrij aan de zuidzijde.

De Landbouwlaan kenmerkt zich door een brede middenberm die als wadi is ingericht.

In Berghem Zuid zijn wat kleinere groene plekken aanwezig, veelal ingericht als plantsoen.

Langs het spoor ligt een groene zone die functioneert als een soort buurtpark. Deze stroken bestaan uit (wilde) grasbermen, bomen en struikgewas.

Het aanwezige groene karakter wordt verder versterkt door particulier groen in tuinen.

3.5.3 Spelen

In de groene zone tussen de straten Penningkruid en Dotterbloem bevindt zich de belangrijkste speelvoorziening in het plangebied. Hier zijn speelvelden, speeltoestellen voor kleinere kinderen, een skatebaan en trapveldjes aanwezig. In het noordelijk plandeel liggen de grotere speelvoorzieningen langs de spoorlijn.

Ten zuiden van de Piekenhoefstraat, tussen de Lijnzaadweg en het Knolgroenveld is een jongerenontmoetingsplaats gerealiseerd voor de oudere jeugd.

Verspreid over het gehele plangebied liggen nog verschillende, kleinere speelvoorzieningen. Soms met speeltoestellen, soms enkel in de vorm van bruikbaar groen.

3.6 Water

In het plangebied zijn slechts enkele waterlopen aanwezig. De afwatering van het gebied bestaat uit twee watergangen. In het noordwesten ligt een watergang van waterschap Aa en Maas. Deze watergang ligt achter de Zevenbergseweg en kruist de straat Vossehol. Aan de oostzijde ligt een tweede watergang voor de afwatering van het gebied. Deze watergang ligt parallel aan de Hoessenboslaan. Tevens liggen er verschillende greppels in het plangebied. In het zuiden van de groene zone tussen de straten Penningkruid en Dotterbloem is een waterpartij (waterberging) aanwezig.

In het plangebied ligt ten noorden van de Willandstraat een gemengd rioleringsstelsel. Zowel het vuile water als het schone hemelwater watert daar af op hetzelfde stelsel. Ten zuiden van de Willandstraat is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het vuile water wordt daar via de riolering afgevoerd terwijl het hemelwater afgekoppeld via de openbare ruimte naar de aanwezige wadi's wordt gevoerd en daar infiltreert.

Ook bij woningen tussen de Bergse Heihoek en de Schriekse Heihoek is een wadi aanwezig



3.7 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca

In het plangebied zijn geen detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Commerciële dienstverlening is aanwezig in de vorm van een sport en wellness centrum. Verder komt er mogelijk nog commerciële dienstverlening voor in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Dit is echter niet in beeld gebracht. Horeca is niet aanwezig binnen het plangebied.

3.8 Onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal culturele voorzieningen

Centraal in het plangebied is een horizonschool gevestigd. Naast een basisschool maken ook andere organisaties en voorzieningen deel uit van deze horizonschool, te weten een peuterspeelzaal, consultatiebureau, voorschool, kinderopvang en een gymzaal. Aan de Landbouwlaan is verder nog een kinderopvang gelegen.

Mogelijk komen er in het plangebied nog aan-huis-verbonden praktijken gelieerd aan de gezondheidszorg voor. Dit is echter niet in beeld gebracht.

Binnen het plangebied zijn verder een scoutingvereniging en een ponyclub gevestigd.

3.9 Bedrijven

De bedrijvigheid is geconcentreerd in het (zuid)westelijke deel van het plangebied, langs de Zevenbergseweg, de Koolzaadweg, de Lijnzaadweg en de Landbouwlaan. Het betreft vrijwel volledig woon-werk kavels, enkel in het noorden langs de Zevenbergseweg zijn twee bedrijven aanwezig. Deze bedrijven liggen achter de woonbebouwing aan de Zevenbergseweg. Er zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. De aanwezige bedrijven behoren tot milieucategorie 1 of 2, waarbij geluidszoneringsplichtige bedrijvigheid is uitgesloten.

In noorden van de Koolzaadweg en de Lijnzaadweg is een blok behouden voor meer gemengde bedrijvigheid, bijvoorbeeld ook commerciële dienstverlening of maatschappelijke functies. Hier zijn reeds een sport en wellness centrum en een kinderopvang gevestigd.

Er zijn geen zelfstandige kantoorlocaties binnen het plangebied aanwezig.

De binnen het plangebied gevestigde praktijken van aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijvigheid zijn niet in beeld gebracht. De ruimtelijke impact en uitstraling van dergelijke functies zijn zeer beperkt. In het verleden ingediende aanvragen om vrijstelling, ontheffing of afwijking zijn beoordeeld aan het destijds geldende beleidskader voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid. In 1998 is dit kader vastgelegd in de Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regeling is in 2012 aangepast.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijke karakteristiek en beeldkwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

De hiervoor geldende bestemmingsplannen in het totale gebied Berghem Zuid waren voor een groot gedeelte nog ontwikkelingsplannen. Dat betekent dat er niet specifiek en gedetailleerd bestemd is maar met globale bestemmingen is gewerkt. Voor de reeds gerealiseerde gebieden is dan ook gekozen om nu wel met specifieke bestemmingen te werken om zo de diversiteit en het karakter van de verschillende buurten vast te leggen.

In het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' zijn een aantal gebieden te onderscheiden als gekeken wordt naar de ruimtelijke karakteristiek. Dat uit zich in de wijze van bestemmen. In Hoessenboslaan en Vossehol is het landelijke karakter weergegeven met bestemmingen die, op een enkele uitzondering na, vrijstaande woningen mogelijk maken en uitgaan van grote percelen. De percelen hebben van oorsprong een agrarisch karakter. Deze ruimtelijke en functionele karakteristiek dient behouden te blijven. De achterterreinen dienen dan ook onbebouwd te blijven. Een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft er toe geleid dat aan een deel van het achterterrein aan de westzijde van de Zevenbergseweg de bestemming 'Wonen' is toegekend. Op dit achterterrein is geen bebouwing toegelaten, in verband met het behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Dit bestemmingsplan sluit bebouwing op dit terrein dan ook uit.

Verdichting van de bebouwingslinten aan de Hoessenboslaan, Vossehol en het noordelijke deel van de Zevenbergseweg, door bijvoorbeeld toevoeging van extra woningen, is ongewenst. Hiermee wordt landelijke karakter van deze bebouwingslinten aangetast. In deze gebieden wordt alleen aan particuliere ontwikkelingen meegewerkt die ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten oplossen. Verder moeten particuliere ontwikkelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefklimaat in deze gebieden.

Voor Berghem Zuid en Piekenhoef is er onderscheid gemaakt tussen reeds gerealiseerde en nog te realiseren woongebieden. Deze laatste gebieden hebben een globalere bestemming gekregen omdat nu nog niet precies duidelijk is hoe het er uit komt te zien en omdat er flexibiliteit nodig is om in te kunnen spelen op de woonvraag. De doelstellingen van de nu geldende plannen zijn letterlijk overgenomen. Wel is er iets meer flexibiliteit ingebouwd. Eén van de voorbeelden daarvan is de afmeting van bouwblokken in sommige delen van het plan Piekenhoef, fase 3. Door sommige bouwblokken een fractie te verlengen zijn er meer verschillende mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Ook is er op enkele plekken gekozen om de mogelijkheden van de soorten woningen te verruimen. Bijvoorbeeld bij het Knopkruid ten oosten van Barbarakruid. Hier is de bestemming Wonen-Woonhuizen aangegeven waardoor er mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld rijwoningen of twee-onder-één-kap-woningen te maken. In de bijbehorende beeldkwaliteitplannen is het gewenste architectonische beeld weergegeven. Voor de al gerealiseerde woongebieden is zoveel mogelijk de bedoeling van de oorspronkelijke bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen gevolgd bij de keuze van bestemmen. Uiteraard is er ook gekeken naar de feitelijke situatie. Op sommige plaatsen zijn daarom ruimere mogelijkheden geboden.

Ook bij de bestemming bedrijven is gekeken naar de werkelijk gerealiseerde bebouwing. Opvallend is dat er voor meerdere bedrijfshallen een vrijstelling verleend is om een iets hogere hal te bouwen dan direct mogelijk is in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Berghem

Zuid - 2013' wordt dit direct mogelijk gemaakt door de toegestane hoogte voor bedrijfshallen te verhogen van 6 meter naar 7 meter maximaal. Dat past ook beter in het huidige beleid dat bestemmingsplannen actueel zijn en er nog slechts in enkele gevallen vrijstelling verleend wordt.

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn nog twee uit te werken bestemmingen weergegeven. Deze liggen aan de Ploeg 77 tot en met 87. Deze gebieden zijn in de nu geldende bestemmingsplannen al aangewezen als gebied om woningen te realiseren. Omdat nu nog niet duidelijk is hoe het er uit komt te zien is gekozen voor de bestemming Wonen (uit te werken). Binnen deze bestemming zijn overigens alleen grondgebonden woningen mogelijk. Voor de hoogtes is aansluiting gezocht bij de omgeving zodat het past in de ruimtelijke karakteristiek van de buurt.

De opgenomen Wro-zones maken mogelijk dat, als voldaan wordt aan diverse criteria en een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig is, er passend bij de karakteristieken van de omgeving een wijziging kan plaatsvinden. Per wijzigingsbevoegdheid is aangegeven naar welke bestemming er gewijzigd kan worden en welke voorwaarden dan gelden.

4.1.2 Beeldkwaliteit

In het plangebied gelden al diverse beeldkwaliteitplannen. Maar er zijn ook enkele beeldkwaliteitplannen in de loop van de tijd gemaakt voor met name kleinere locaties, die nog niet officieel vastgesteld zijn. Ook zijn er gebieden zonder specifiek beeldkwaliteitplan. Vooral de al langer geleden bebouwde gebieden. De welstandsnota geldt in deze gebieden. In onderstaande tekening zijn de gebieden weergegeven waar de verschillende beeldkwaliteitplannen betrekking op hebben.



In dit bestemmingsplan zijn een aantal kleinere nieuwe ontwikkelingen opgenomen die om een specifieke beeldkwaliteit vragen. Gekozen is dan ook om het overzicht te bewaren en één nieuw

beeldkwaliteitplan te maken waarin alle beeldkwaliteit voor dit gebied samengevat is in één document. De bestaande beeldkwaliteitplannen worden eveneens hierin voortgezet. De plannen die al voorbereid zijn en de beeldkwaliteit voor nieuwe ontwikkelingen worden in dit document opgenomen.

In het beeldkwaliteitplan wordt het gewenste ruimtelijk beeld weergegeven. Het vormt een toetsingskader voor de welstand.

Overzicht reeds geldende beeldkwaliteitplannen

- Piekenhoef Oost
- Piekenhoef West
- Piekenhoef Zuid
- Bergse Heihoek
- Woonwerkkavels

Overzicht nog vast te stellen beeldkwaliteitplannen

- Ruimte voor ruimte
- Koolzaadweg zuid

Nieuw op te stellen beeldkwaliteitplannen

- Locatie Ploeg 1 en 2
- Preiveld (CPO-locatie)
- Aanvulling en actualisering woonwerkkavels
- Knopkruid (ten oosten van Barbarakruid)

Deze laatste drie locaties vallen binnen gebieden waarvoor nu respectievelijk het beeldkwaliteitplan Piekenhoef West en Oost en Piekenhoef Zuid gelden. Dit wordt ter plaatse van genoemde locaties dus herzien.

Locatie Ploeg 1 en 2

Het gaat hierbij om twee locaties die aan elkaar grenzen. De eerste locatie is ter plaatse van het voormalige woonwagenkamp aan de Ploeg. De tweede locatie ligt hier schuin achter, tussen spoor, de Ploeg en Eventer. Het is de bedoeling dat de locaties ingevuld worden met grondgebonden woningbouw. Daarbij wordt bij de eerste locatie gedacht aan eengezinswoningen en bij de tweede locatie aan eengezinswoningen of patiowoningen. Deze locaties krijgen ieder een eigen architectuur maar zijn wel familie van elkaar. Er wordt maatwerk voor de plek gemaakt.

Aandachtspunten daarbij voor de eerste locatie zijn dat de bebouwing fysiek wordt losgekoppeld van de bestaande bebouwing, de hoeksituaties zorgvuldig worden ontworpen en een representatieve uitstraling hebben en er een duidelijke scheiding is tussen openbaar en privé. De weg Eventer wordt doorgetrokken tot aan de Ploeg. Qua materialisering wordt gedacht aan baksteenarchitectuur met een moderne uitstraling, uitgevoerd in een steen passend bij de omgeving.

Aandachtspunten voor de tweede locatie zijn dat er een doorgaande wandelroute langs het spoor mogelijk blijft, het groen niet versnipperd wordt en bruikbaar gemaakt wordt voor bewoners en een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Qua materialisering wordt ook hier gedacht aan baksteenarchitectuur met een moderne uitstraling, uitgevoerd in een lichte steen.

Aanvulling woonwerklocaties

Er zijn een aantal ondiepe woonwerk-kavels. Deze zijn gelegen bij de entree van het gebied, hoek Landbouwlaan met Koolzaadweg. Als vastgehouden wordt aan het feit dat de bedrijfshal op minimaal 20 meter achter de voorste perceelsgrens moeten worden opgericht, passen er geen bedrijfshallen meer op het kavel. Gezien de ligging nabij de entree van het gebied en tegenover gemengde doeleinden is een andere situering van de bedrijfshallen voorstelbaar. Bedrijfshallen mogen hier op minimaal 8 meter achter de voorste perceelsgrens worden gerealiseerd. Voorwaarde daarbij is wel dat de bedrijfshallen een beeld krijgen dat meer past bij

het beeld van de woningen. Dus geen metaalgrijze gebouwen van plaatmateriaal op een bakstenen voet. Bakstenen moeten dan juist overheersen in het beeld. Metaalgrijs plaatmateriaal is dan niet aanwezig of ondergeschikt in het beeld.

Preiveld (CPO-locatie)

Deze locatie bevindt zich binnen een al gerealiseerd bestaand gebied. Er is bewust gekozen om de woningen anders te oriënteren en ontsluiten. De omringende bebouwing is al enkele jaren geleden gerealiseerd. Het is dan lastig om aan te sluiten met nieuwe bebouwing. Bovendien heeft de nieuwe bebouwing ook een specifieke achtergrond, het is een CPO-locatie: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Er ontstaat dan ook een heel eigen uitstraling.

Vanwege de bijzondere positie is qua beeldkwaliteit veel mogelijk. Er wordt dan ook gekozen om hier welstandsvrij bouwen mogelijk te maken. De locatie is omzoomd door groen. De ontsluiting van de woningen verloopt via een route die aan de oostzijde is gelegen. De maximale goot- en nokhoogte zijn geregeld in dit bestemmingsplan.

Knopkruid (ten oosten van Barbarakruid)

In het kader van inspelen op de juiste woningbehoefte is in dit gebied meer flexibiliteit gegeven in het bestemmingsplan. Er kunnen nu niet alleen maar vrijstaande woningen komen. Ook rijwoningen of twee-onder-een-kap woningen zijn mogelijk gemaakt. Dat betekent dat het beeldkwaliteitplan voor deze plek een update moet krijgen, aangezien dit plan gemaakt is voor vrijstaande woningen. De hoofdlijn van het bestaande beeldkwaliteitplan wordt overgenomen en daar waar nodig aangepast. Zo blijft wel de eenheid in het gebied bestaan.

4.2 Functionele karakteristiek

Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' is in overwegende mate conserverend van aard. Hierdoor worden er geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie.

De bestaande helder gescheiden functionele karakteristiek wordt gehandhaafd, waarbij het overgrote deel van het plangebied een functie als (zuiver) woongebied heeft. De concentratie van bedrijvigheid aan de (zuid)westzijde van het plangebied, ten zuiden van de Landbouwlaan blijft bestaan en zal verder worden gerealiseerd. Ook het centrale maatschappelijke cluster, met de horizonschool als hart, en de grote groene open ruimte ten zuiden van dat cluster blijven gehandhaafd. Voor al deze (plan)onderdelen zijn geen wezenlijke, ingrijpende, veranderingen voorzien. De huidige bestemmingen blijven dan ook grotendeels onveranderd.

4.3 Volkshuisvesting

Beleidsmatig uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss – Berghem ligt. Anders dan de overige kleinere kernen van de gemeente kent Berghem dan ook niet de problematiek van een beperkt bouwprogramma. Met de ontwikkeling van Piekenhoef is het dorp Berghem ingrijpend veranderd. Met de verdere realisatie van deze wijk zal deze verandering nog aanhouden.

Op het niveau van Berghem-Zuid levert het te realiseren woningbouwprogramma van Piekenhoef een bijdrage aan het in de woonvisie 2006 gestelde beleidsdoel van een goede woningdifferentiatie in woongebieden. Er is een gemengde samenstelling van de woningen naar bouwvorm (één/meergezins), eigendom (huur/koop) en type of grootte.

Plancapaciteit

De harde plancapaciteit in dit bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' neemt slechts marginaal toe ten opzichte van de capaciteiten die in de voorgaande bestemmingsplannen al waren mogelijk gemaakt. Die capaciteit was nog niet volledig benut, er vindt binnen het plangebied nog aanzienlijke woningbouw plaats. Met dit bestemmingsplan wordt daar de nieuwe capaciteit van drie woningen aan toegevoegd. Deze toevoeging is dermate beperkt, dat dit nooit een verstorende effect hebben op de gemaakte afspraken of de woningmarkt.

Omdat de plancapaciteit met dit bestemmingsplan voor het plangebied zo goed als ongewijzigd blijft, is geen verdere verantwoording ten aanzien van artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 noodzakelijk.

Onderscheiden bestemmingen

In dit bestemmingsplan worden de woonbestemmingen in beginsel naar woningtype ingedeeld. Binnen een woningtype kan vervolgens nog een nadere differentiatie bestaan. De volgende woonbestemmingen worden onderscheiden:

- Wonen – Halfvrijstaand – 1
- Wonen – Halfvrijstaand – 2
- Wonen – Patio
- Wonen – Rijen
- Wonen – Vrijstaand – 1
- Wonen – Vrijstaand – 2
- Wonen – Woongebouwen
- Wonen – Woonhuizen
- Wonen – Woonwagenstandplaats
- Wonen - uit te werken (1 & 2)

4.4 Openbare ruimte

4.4.1 Verkeer

Ontsluiting

In het bestemmingsplan worden de bestaande wegen en straten als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

De Zevenbergseweg en de Landbouwlaan hebben door de belangrijke functie voor het doorgaande verkeer en gebiedsontsluiting de bestemming 'Verkeer'. Alle overige wegen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij leidend.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Van dit beginsel kan, indien de ruimte niet aanwezig is, in specifieke gevallen worden afgeweken.

4.4.2 Groen

Het bestaande, structurele, openbare groen wordt in stand gehouden en met een passende bestemming 'Groen' beschermd.

Kleinere groenplekken in de straat worden veelal opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. In het noorden van het plangebied zal langs de spoorlijn een deel van het groen worden opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'.

4.4.3 Spelen

De grotere speelvoorzieningen worden opgenomen binnen de bestemming 'Groen', maar ook binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn speelvoorzieningen, waaronder een jeu-de-boules baan, mogelijk.

Binnen de bestemmingen 'Groen' is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen waarmee jongerenontmoetingsplaatsen mogelijk gemaakt kunnen worden.

4.5 Water

Enkel de watergangen van het waterschap in het noordwesten van het plangebied en aan de oostgrens van het plangebied krijgen de bestemming 'Water'. De overige aanwezige waterelementen, onder andere in de vorm van greppels, wadi's en waterbergingsbekkens, worden ondergebracht binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen vormt de instandhouding van de aanwezige voorzieningen voor de waterhuishouding een belangrijke rol.

4.6 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca

Detailhandel wordt nergens in het plangebied toegestaan. Het streven is om detailhandelsvoorzieningen binnen Berghem te concentreren in het centrum, ten noorden van het spoor. Om deze concentratie te stimuleren wordt in andere delen van Berghem zeer terughoudend omgegaan met detailhandelsvoorzieningen. Binnen het plangebied wordt het uitgesloten. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd', met een afwijkingsprocedure bij een aan-huis-verbonden activiteit en met een afwijkingsprocedure binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' (voor zover productiegebonden).

Commerciële dienstverlening is in de vorm van cultuur, ontspanning en wellness toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn tevens maatschappelijke functies toegestaan. Deze bestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van de Koolzaadweg en de Lijnzaadweg. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is dit gemengde gebied naar het zuiden uitgebreid. Mocht echter met de tijd de vraag naar woon-werk kavels groter zijn dan de vraag naar deze gemengde bestemming, dan kan de bestemming gewijzigd worden naar 'Bedrijven – 2'. Binnen deze laatste bestemming kunnen enkel woon-werk kavels ontwikkeld worden.

Horeca is niet binnen het plangebied aanwezig en wordt niet toegestaan als zelfstandige functie. Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Gemengd' en 'Sport'.

4.7 Onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal culturele voorzieningen

De bestaande voorzieningen, met name geconcentreerd bij de horizonschool, zullen in stand worden gehouden en krijgen een bestemming 'Maatschappelijk'. Daar waar nodig kan uitbreiding of wijziging van voorzieningen plaatsvinden. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld. Omwille van de gewenste flexibiliteit is de bestemming 'Maatschappelijk' zodanig gedefinieerd dat alle binnen deze bestemming toegestane functies onderling uitwisselbaar zijn. Ook de aan de Willandstraat gevestigde scouting valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De naastgelegen ponyclub zal echter geen maatschappelijke bestemming krijgen, maar de bestemming 'Sport'.

Tijdelijk schoolgebouw

Het schoolgebouw aan de zuidzijde van de Landbouwlaan heeft een tijdelijke functie. Zo lang de wijk Piekenhoef nog in ontwikkeling is zal de behoefte naar onderwijs toenemen. Deze groeiende behoefte wordt versterkt door het gegeven dat veel jonge of aankomende gezinnen naar dergelijke nieuwbouwwijken verhuizen. Wanneer de wijk voltooid is zal de behoefte na enkele jaren afnemen om op een gegeven moment in meer of mindere mate te stabiliseren. In die situatie kan het gebouw ten zuiden van de Landbouwlaan een andere maatschappelijke en/of woonfunctie krijgen.

4.8 Aan huis gebonden activiteiten

Aan huis gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 35 m² en een beperkte ruimtelijke uitstraling zijn rechtstreeks toegestaan. Na afwijking met een omgevingsvergunning zijn aan huis gebonden activiteiten met een groter ruimtelijk beslag of een grotere ruimtelijke uitstraling toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Op 22 november 2012 zijn de nieuwe beleidsregels aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. In die beleidsregels is opgenomen welke activiteiten tot welke omvang rechtstreeks of met een afwijking toelaatbaar zijn. Deze nieuwe regeling is in de regels van dit bestemmingsplan doorvertaald.

4.9 Bedrijven

In beginsel zijn in een woonomgeving slechts bedrijven toegestaan die worden genoemd in categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Milieucategorie-1-activiteiten zijn die activiteiten, die door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen. Voor deze activiteiten wordt een (grootste) afstand van 10 meter tot aaneengesloten woonbebouwing gewenst geacht. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 (en hogere milieucategorieën) geldt dat deze niet in een rustige woonomgeving dienen te worden toegelaten.

In het plangebied is de bedrijvigheid echter geconcentreerd en gebundeld in het (zuid)westelijke deel, langs de Zevenbergseweg, de Koolzaadweg, de Lijnzaadweg en de Landbouwlaan. De aanwezige bedrijvigheid bestaat uit woon-werk kavels. Dat gebied zal op diezelfde wijze verder worden ontwikkeld. Tussen de bedrijven en de omringende woonstraten is voorzien in een ruime groenstrook. Door deze groenstrook is de afstand tussen woon-werk kavels en woningen groter, ongeveer 30 meter. Dat maakt dat naast bedrijven uit milieucategorie 1 ook bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan zijn.

Bedrijven met milieucategorie 3 en hoger zijn niet passend in de buurt van woningen en dienen zich op een bedrijventerrein te vestigen. Vestiging van bedrijven die niet in de milieuzoneringslijst

zijn genoemd is onder voorwaarden mogelijk, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving beschouwd kan worden als een categorie 1 of – 2 bedrijf.

In het noorden van het plangebied, aan de Zevenbergseweg, zijn twee bedrijven zonder bedrijfswoning gevestigd. Deze hebben de bestemming 'Bedrijf – 1' gekregen. De eerder genoemde woon-werk kavels hebben de bestemming 'Bedrijf – 2'

Zelfstandige kantoorfuncties zijn niet toegestaan binnen het plangebied. Binnen het gemeentelijk kantoorbeleid worden deze binnen woongebieden als Berghem-Zuid niet passend gevonden.

Om flexibiliteit naar de toekomst te bieden is het gebied met de bestemming Gemengde doeleinden vergroot. Het deel woon-werk kavels neemt hierdoor wat af. In totaal vier bedrijfskavels zijn omgezet naar de bestemming Gemengde doeleinden. Het huidige gebied bestemd voor gemengde doeleinden is bijna volledig uitgegeven en ingericht. Mocht echter in de loop van de tijd blijken dat er geen vraag naar deze extra ruimte is, dan kunnen deze gronden met een wijzigingsprocedure opnieuw een bedrijfsbestemming krijgen ten behoeve van woon-werk kavels.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en beperking vanuit milieu, water, defensie, natuur en cultuurhistorie in het algemeen. Het richt zich met name op het conserverende deel van het bestemmingsplan. Daar waar in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt in separate ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken aangetoond dat er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn. Deze ontwikkelingen worden beschreven in paragraaf 7.2. De bij de ontwikkelingen behorende ruimtelijke onderbouwingen zijn per geval als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt voor de aspecten externe veiligheid en geluid wel meer specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

In en net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De aanwezigheid van het spoor, de bedrijvigheid binnen het plangebied en de nabijheid van bedrijventerrein Danehoef en een agrarische bedrijf aan de Kruiwagenstraat en aan de Nieuwe Heistraat kunnen in dit verband genoemd worden. In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan kan het van belang zijn deze milieueffecten in beeld te hebben.

Doordat het bestemmingsplan in overwegende mate de bestaande toestand vast legt, zijn de mogelijkheden om in te spelen op milieueffecten zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met milieueffecten.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid

5.1.2 Bodem en grondwater

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor die locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.3 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid gemaakt worden in:

- Geluid afkomstig van de (spoor)wegen;
- Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Geluid afkomstig van de (spoor)wegen

De Wet geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen en bedrijven zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.

De Wet geluidhinder geeft ten aanzien van het aspect geluid voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Eventueel kan een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogerewaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. 30 km-wegen hebben geen zone.

Dit bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en voorziet in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Daar waar niets verandert, hoeft geen onderzoek plaats te vinden. Daar waar wel ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen is uit een ruimtelijke onderbouwing gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Locatie de Ploeg

Voor de locatie de Ploeg is een verkennend akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat er, met betrekking tot het aspect geluid, een acceptabel woonmilieu gecreëerd kan worden. Daarbij is inzicht gegeven in de technische ingrepen die nodig zijn om dat acceptabele woonmilieu te behalen. Dit verkennend akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geluid afkomstig van bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein Danenhoef. Danenhoef vormt met de industriegebieden Moleneind en Landweer (MoLaDa) een gezonde industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Bij een dergelijk industrieterrein wordt een 50 dB(A) geluidszone vastgesteld voor de geluidproductie van alle bedrijven op het gezonde bedrijventerrein samen. In 1990 is bij Koninklijk Besluit een 50 dB(A) geluidszone bepaald en vastgelegd. Deze geluidszone is onder meer gebaseerd op de toen geldende milieuvergunningen en beslaat een groot gedeelte van de kern Oss.

Deze geluidzone voldeed niet meer. De oorspronkelijke geluidzone was aan de noord- en westzijde te ruim. Aan de oost- en zuidzijde was de zone te krap. Dit leverde problemen op bij de verlening van milieuvergunningen. Daarom is het facetbestemmingsplan 'Geluidzone industrielawaai MoLaDa – Oss-2009' opgesteld. In dit facetbestemmingsplan is de geluidszone rond het bedrijventerrein MoLaDa geactualiseerd.

Met dit bestemmingsplan is een nieuwe geluidzone vastgesteld die grotendeels overeen komt met de geluidcontour van de huidige feitelijke geluidsproductie.

Dit bestemmingsplan is op 14 oktober 2010 vastgesteld en op 12 december 2012 na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

Deze geluidzone industrielawaai dient in nieuwe bestemmingsplannen te worden overgenomen. In deze bestemmingsplannen wordt dan een regeling opgenomen voor de gronden die zijn gelegen buiten het industrieterrein, maar binnen de 50 dB(A)-contour. Met deze regeling wordt uitgesloten dat er nieuwe geluidgevoelige objecten mogen worden opgericht binnen de geluidzone, zonder dat is aangetoond dat kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde.

De geluidszone kan een beperking vormen voor gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein MoLaDa worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor die geluidhinder veroorzaken. Enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, waar bij geluidszoneringsplichtige bedrijvigheid is uitgesloten.

Bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige bestemmingen is, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Tevens buiten het plangebied maar wel grenzend aan de oostzijde van Piekenhoef, op het perceel Hoessenboslaan 39, bevinden zich 3 inrichtingen waarvan de geluidsbelasting is doorgerekend in een akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat een deel van het woongebied binnen de 45 dB(A)-geluidscontour ligt. Door het toepassen van geluidsschermen wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare gevelbelastingen. Vanwege de nachtelijke activiteiten van het loonwerkbbedrijf was het noodzakelijk om langs de Hoessenboslaan ter hoogte van de inrit een scherm te plaatsen. Verder diende een deel van de tegenover het perceel Hoessenboslaan 39 liggende patiowoningen akoestisch afgeschermd te worden met een scherm. Dit scherm dient tevens als patiomuur, zodat woningen en geluidsscherm ruimtelijk een geheel vormen. Op deze wijze kunnen de aanwezige bedrijven hun activiteiten onbelemmerd voortzetten en wordt voldaan aan de eisen vanuit de milieuregelgeving.

Geluidsschermen Hoessenboslaan

Met het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost-Berghem' werd de realisatie van woningbouw in het zuidoostelijke deel van de Piekenhoef in Berghem mogelijk. Dat bestemmingsplan voorzag in de realisatie van drie geluidsschermen om woningbouw direct ten westen van de Hoessenboslaan mogelijk te maken. Vanwege een enigszins aangepaste verkaveling moet één van de schermen anders geplaatst worden.

Bestaande akoestische situatie

Buiten het plangebied, maar wel grenzend aan de oostzijde van Piekenhoef, bevinden zich op het perceel Hoessenboslaan 39 drie inrichtingen waarvoor een akoestisch onderzoek door Db/a Consultants v.o.f. is verricht. Het oorspronkelijke onderzoek behorend bij het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost-Berghem' is als bijlage opgenomen. Hieruit blijkt dat voor een deel van het geprojecteerde woongebied niet wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare gevelbelastingen. Door het toepassen van geluidsschermen kan hieraan wel worden voldaan (zie figuur 1 en 2 hieronder). Met name vanwege de nachtelijke activiteiten van het loonwerkbbedrijf (vertrek hydraulische kraan vanaf de inrit) is het noodzakelijk om langs de Hoessenboslaan ter hoogte van de inrit een scherm te plaatsen. Verder is het noodzakelijk om een deel van de patiowoningen akoestisch af te schermen met een scherm. Op deze wijze kan voldaan worden aan de maatgevende L_{max} van 60 dB(A) op de gevels voor de nachtsituatie. Voor de dagsituatie geldt overigens een L_{max} van 70dB(A).

Nader akoestisch onderzoek

In het bij het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost-Berghem' uitgevoerde akoestische onderzoek is uitgegaan van een situering van schermen op basis van de toenmalige proeve van verkaveling. De plaats van de noodzakelijke geluidsschermen is vastgelegd in het bestemmingsplan. Inmiddels is op basis van dat bestemmingsplan een project ontwikkeld met in totaal veertien patiowoningen met een enigszins aangepaste verkaveling van de percelen.

De eerste fase van acht patiowoningen, tussen Havikskruid en Speenkruid is inmiddels gerealiseerd. De aangepaste verkaveling heeft geen gevolgen voor de voor deze fase benodigde twee meest noordelijke geluidsschermen. Deze zullen conform de in het bestemmingsplan aangegeven positie en hoogte worden gerealiseerd.

De aangepaste verkaveling heeft echter wel gevolgen voor de positie van het scherm voor de tweede fase van zes woningen. Hiervoor is inmiddels de bouwvergunning verleend en onherroepelijk geworden. Om de entree en parkeerplaats van twee van deze woningen bereikbaar te houden betekent dat de situering van het in het bestemmingsplan geprojecteerde zuidelijke scherm aangepast moet worden (zie figuur 3).



Figuur 1. Proeve van verkaveling 2008



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplankaart 'Piekenhoef Zuidoost-Berghem

Op basis van de uitgangspunten van het bij het bestemmingsplan gevoegde akoestische onderzoek is een alternatieve situatie van een scherm onderzocht. Er is geen aanleiding om nu uit te gaan van een andere akoestische situatie, omdat de toenmalig aanwezige milieuvergunningen nog steeds van kracht zijn.

Maatgevend voor deze situatie is het bedrijf B.Z.S. Dit bedrijf is in het zuidelijk deel van het pand Hoessenboslaan 39. Uit de nieuwe berekening (zie bijlage) blijkt dat met een geluidsscherm van 23 meter lang en 2 meter hoog de maatgevende L_{max} van 70 dB(A) in de dagperiode niet wordt overschreden. Met de positie van het scherm is rekening gehouden met de bestaande watergang van het waterschap. Het scherm wordt direct van oosten en parallel aan deze watergang gesitueerd.



Figuur 3. Gewijzigde verkaveling en gewijzigde positie geluidsscherm

Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig zijn de plannen getoetst en daaruit blijkt dat de verschuiving van de aanduiding 'Geluidsscherm' ruimtelijk aanvaardbaar is. De nieuwe positie van het geluidsscherm kan goed worden ingepast in de voorgestelde groenstructuur waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande watergang van het Waterschap en doet ook geen geweld aan het ruimtelijke uitgangspunt dat er doorzichten naar het buitengebied worden gecreëerd. Voor wat betreft de uitvoering en verschijningsvorm zal worden aangesloten bij de twee noordelijke schermen waarvoor al een bouwvergunning is verleend.

Bestemmingsplan

De aanduiding 'Geluidsscherm' op de plankaart ter hoogte van de zuidelijk gesitueerde patiowoningen aan het Speenkruid in Berghem dient als gevolg van een aangepaste verkaveling van de patiowoningen te verschuiven. Deze aanpassing is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Door in dit bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' een aanpaste positie van het geluidsscherm op de verbeelding op te nemen, wordt de realisatie van dit scherm mogelijk gemaakt.

Met deze aangepaste plaatsing van dit scherm wordt voldaan aan de akoestische randvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost-Berghem'.

5.1.4 Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan een onderscheid gemaakt worden tussen industriële geurhinder en geurhinder van agrarische bedrijven. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die middels industriële geurhinder een belemmering vormen. Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich één grondgebonden agrarisch bedrijf (Hoessenboslaan 29) waarvan de vaste afstandscontour tot binnen het plangebied reikt. Ten aanzien van dit bedrijf vormt de Wet geurhinder en veehouderij sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Op basis van deze wet kan een gemeente een lokaal gebiedsgericht geurbeleid voeren door, binnen wettelijke marges, af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. Deze bevoegdheid kan worden aangewend om ontwikkelingen mogelijk te maken. De afwijking van geurnormen en vaste afstanden wordt vastgelegd in een geurverordening, met onderbouwing in een geurgebiedsvisie.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Oss nieuw geurbeleid vastgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. Op basis van de verordening gelden binnen de gemeente geurnormen, waaraan rechtstreeks getoetst kan worden bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor ontheffing verleend moet worden van het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient, voorzover relevant, in beeld te worden gebracht of aan de geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus *niet* als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit

Waar met dit plan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is, voorzover relevant, in beeld gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.6 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. Door de ligging van het plangebied kunnen de verschillende transportassen (weg, spoor en buisleidingen) risico's opleveren voor het plangebied.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' zijn de externe veiligheidssituaties in beeld gebracht. In de gemeente Oss zijn verschillende risicobronnen aanwezig die een invloedsgebied hebben die over (een gedeelte van) het plangebied van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' liggen. Hierbij gaat het om invloedsgebieden van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen, enkele aardgastransportleidingen en wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor de beoordeling van de externe veiligheid is relevant dat binnen een invloedsgebied een nieuw object wordt toegelaten, de kwetsbaarheid van een functie toeneemt (bijvoorbeeld van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar), de (potentiële) personendichtheid door een functiewijziging toeneemt of een kwetsbaar object in de richting van een risicobron worden verplaatst.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet verantwoording worden afgelegd. Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Er worden in zeer beperkte mate ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het plangebied Berghem Zuid bestaat uit twee delen. Het oudere woongebied, dat direct langs de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen ligt, is in de jaren '80 ontwikkeld. In de jaren '90 is ten zuiden van deze wijk gestart met de ontwikkeling van de woonwijk Piekenhoef. Deze woonwijk is voor een deel al gerealiseerd (tussen de Willandstraat en de Piekenhoefstraat). Het meest zuidelijke deel van dit plangebied is nog niet helemaal gerealiseerd. De bestemmingsplannen Piekenhoef zuidoost en Piekenhoef zuidwest, die de ontwikkelingen in het zuidelijke deel van het plangebied mogelijk maken, zijn sinds 25 september 2008 respectievelijk 25 juni 2009 onherroepelijk.

Ontwikkelingen

In het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' wordt vooral de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd. Dit betekent dat er nauwelijks mogelijkheden tot vermindering van het groepsrisico's bestaan. Ruimtelijke maatregelen ten behoeve van de verkleining van de risico's zijn lastig te nemen.

In het plangebied worden op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen toegelaten. Hierbij gaat het vooral om een beperkt aantal wijzigingen van bestemmingen. Verder zijn bestaande bestemmingen aangepast aan de huidige bestemmingssystematiek. Daarbij heeft enige verruiming van de mogelijkheden plaatsgevonden binnen deze bestemmingen.

In dit plan worden een aantal nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn mogelijk gemaakt. Het aantal personen binnen het invloedsgebied zal hierdoor beperkt toenemen. Voor zover deze ontwikkelingen worden toegelaten zijn ze pas mogelijk nadat een uitwerkingsplan of wijzigingsplan is vastgesteld. Onderzoek naar de risicosituatie zal plaatsvinden op het moment dat een uitwerkings- of wijzigingsprocedure aan de orde is.

Drie woningen aan de Hoessenboslaan worden rechtstreeks toegelaten. Voor deze woningen wordt het groepsrisico verantwoord.

Omdat het groepsrisico binnen het plangebied nauwelijks zal toenemen, is dit groepsrisico niet berekend.

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied zijn geen plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6}) van inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig.

Groepsrisico

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid zijn beleidskaders voor de verantwoording van het groepsrisico gegeven. Het gebied binnen het invloedsgebied van spoorweg dat op een afstand van 30 meter of meer van deze risicobron af ligt dient volgens de beleidsvisie een verantwoording 'zwaarte 2' te worden toegepast.

Volgens deze beleidsvisie is het verder mogelijk om in situaties waarbij sprake is van een grotere afstand van een risicobron een standaardverantwoording toe te passen (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding dient volgens de beleidsvisie ook een uitgebreidere verantwoording 'zwaarte 2' plaats te vinden (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Voor niet als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen provinciale en gemeentelijke wegen is in de beleidsvisie geen kader voor verantwoording van het groepsrisico opgenomen, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen op deze wegen.

Verantwoording groepsrisico Spoor Den Bosch – Nijmegen

Het totale plangebied Berghem Zuid ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. Deze spoorlijn kent door het transport van zeer giftige stoffen een invloedsgebied van 3000 meter.

Binnen Zone II BLEVE aandachtsgebied (0 – 200 meter vanaf de spoorlijn) worden geen ontwikkelingen toegestaan. In deze zone zijn enkele uitwerkingsgebieden aangewezen. Na het doorlopen van een procedure kunnen op deze locaties enkele woningen worden toegevoegd. Op dat moment zal ook op externe veiligheid worden ingegaan.

Binnen Zone III BLEVE aandachtsgebied (200 – 300 meter vanaf de spoorlijn) worden drie woningen aan de Hoessenboslaan toegestaan. Het groepsrisico neemt door deze ontwikkeling nauwelijks toe. Het stratenpatroon ligt bij de Hoessenboslaan zodanig dat het eenvoudig mogelijk is om van de risicobron vandaan te vluchten.

Een deel van het plangebied wordt van de spoorlijn afgeschermd door een geluidswal. Verder ligt het stratenpatroon in deze zones zodanig dat het eenvoudig mogelijk is om van de risicobron vandaan te vluchten. Hulpdiensten kunnen het plangebied goed bereiken. Ook binnen dit gebied is een gedetailleerde ontsluiting waardoor de risicobron goed te benaderen is. Verder zijn blusvoorzieningen ruim aanwezig in het gebied.

Zeer kwetsbare objecten, zoals scholen bevinden zich buiten deze zones. De zelfredzaamheid van de bewoners van het gebied is goed.

Het overige deel van het plangebied 'Berghem Zuid' ligt binnen de Zone IV. In dit gebied wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

In dit deel van het gebied is sprake van beperkte wijzigingen in de bestemmingsmogelijkheden. Zo is op ruim 400 meter van de spoorlijn, in het gebied begrensd door de Landbouwlaan, Koolzaadweg en Lijnzaadweg, de bestaande bestemming 'Gemengd' in zuidelijke richting uitgebreid ten koste van de oorspronkelijke bedrijfsbestemming ('Bedrijf – 2'). Dit betekent dat zich op enkele aaneengesloten percelen op deze locatie functies als fitnesscentra kunnen vestigen. Ook meer kwetsbare functies, zoals kinderopvang, zijn hier mogelijk.

Verder is in dit gebied, binnen enkele bestaande woningbouwlocaties, de woningbouwmogelijkheden iets uitgebreid. Hierbij gaat het om enkele woningen.

In dit gebied kan worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico aardgastransportleiding

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van vijf hogedruk aardgastransportleidingen.

Op de zuidelijke grens van het plangebied ligt een regionale aardgastransportleiding met een invloedsgebied van 70 meter. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een nationale aardgastransportleiding met een invloedsgebied van 540 meter. De invloedsgebieden van deze leidingen bepalen het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden bepaald. De invloedsgebieden van de overige leidingen liggen minder ver over het plangebied dan deze invloedsgebieden. De overige drie gasleidingen liggen op minimaal 230 meter afstand van het plangebied.

Het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleidingen wordt bepaald door de mogelijkheid van een zogenaamde fakkelbrand door beschadiging van een gasleiding.

In de bestemmingsplannen Piekenhoef zuidoost en Piekenhoef zuidwest heeft verantwoording van het groepsrisico van de gasleidingen plaatsgevonden. In het kader van deze plannen is door Gasunie groepsrisicoberekeningen voor de leidingen uitgevoerd. In geen van de gevallen kwamen de waarden van de FN-Curven in de buurt van de Oriënterende waarde. Dit betekent dat het groepsrisico van de gasleidingen beperkt is en dat de oriënterende waarden dus niet worden overschreden. De basisgegevens voor de onderbouwing van het groepsrisico zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Een eventuele calamiteit met een gasleiding is alleen bij de bron te bestrijden.

Het deel van Piekenhoef dat binnen het invloedsgebied van de aardgasleidingen ligt is relatief extensief bebouwd. Met name in de zuidrand zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. In het plangebied zijn voldoende vluchtroutes die van de bron af leiden. Hulpdiensten kunnen het plangebied goed bereiken. Verder zijn blusvoorzieningen in het gebied ruim aanwezig.

Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen

De westzijde van het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N329 en de lokale route Osseweg – Julianastraat. De N329 heeft een invloedsgebied van 575 meter. De lokale route heeft een invloedsgebied van 325 meter.

Het westelijke deel van het plangebied, rond Vossehol, ligt voor een klein deel binnen de invloedsgebieden van deze wegen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze wegen is klein. Daarom kan in deze situatie met een standaard verantwoording conform de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid worden volstaan.

Algemene verantwoording groepsrisico

Conform de kaders voor verantwoording die in de gemeentelijke beleidsvisie zijn uitgewerkt, kan voor de algemene verantwoording van het groepsrisico een standaard verantwoording worden toegepast.

Onderstaand wordt de verantwoording gegeven voor de gebieden op grotere afstand van de risicobron, zoals het gebied op een afstand van meer dan 300 meter van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Er is nauwelijks sprake van een toename van de personendichtheid in dit deel van het plangebied. Er is geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze plangebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt een wettelijk verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan legt vooral de bestaande situatie vast en voorziet slechts in beperkte mate in ontwikkelingen. Voor het 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 ruimtelijk 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 de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan.

Berghem Zuid ligt op de Brabantse dekzandgrond. Dit zijn hoger gelegen en meer droge gronden. In dit gebied is het in principe mogelijk om regenwater via infiltratie in de bodem te bergen.

Uitgangspunten van het waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding niet alleen 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 situatie van de waterhuishouding 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.

Het waterschap adviseert om bij afkoppeling van verhardingen uit te gaan van een norm die is gebaseerd op een waterkolom van 15mm per m².

6. Waterschapsbelangen

Bij uw 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 ten behoeve van 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, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met aanwezige waarden.

5.3.1 Natuurwaarden

Soortenbescherming

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (de AMvB artikel 75 van de Flora- en Faunawet) in werking getreden, die inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek voor het gehele plangebied uitgevoerd. Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied moet een flora- en fauna onderzoek worden uitgevoerd. Indien noodzakelijk, moeten de vereiste stappen ter bescherming van leefgebieden of andere relevante waarden worden gezet.

Gebiedsbescherming

Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. Slechts daar waar met dit bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, moet de mogelijke invloed op beschermde gebieden worden beoordeeld. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn echter zo kleinschalig, en de beschermde gebieden liggen op een dermate grote afstand, dat de ontwikkelingen geen invloed zullen hebben op de beschermde gebieden in de regio.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied, in dit geval van een deel van de kern Berghem. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van de betreffende negen kernen is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis, die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur.

Archeologie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied, in dit geval van het gebied Berghem – Zuid. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van het betreffende gebied is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis, die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur.

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied zowel gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachtingswaarde voorkomen.

Voor de ontwikkeling van Piekenhoef, delen van Vossehol en Bergse Heihoek/Schriekse Heihoek zijn al meerdere archeologische onderzoeken en opgravingen verricht. Deze onderzoeken hebben tot de vondst van (restanten van) een landweer geleid. Buiten deze landweer hebben de onderzoeken niet tot archeologische vondsten geleid. Op basis van deze bevindingen is enkel voor die gebieden waar de landweer aangetroffen is, of waar deze te verwachten is, een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

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.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

Binnen het plangebied, en direct grenzend daaraan, komen geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of anderszins waardevolle karakteristieke gebouwen voor.

5.4 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. Uit de bepalingen van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening vloeit voort dat het binnen het radarverstoringsgebied in beginsel niet is 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 voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden 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 obstakelbeheersgebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

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, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-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 het bestemmingsplan 'Berghem Zuid 2012' worden in de zin van de m.e.r.-regelgeving slechts zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

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

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

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- 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 navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

6.3 Handhaafbaarheid, 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. Zij 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

7.1 Plantoelichting

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van 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.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

7.2 Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen binnen het plangebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.2.1 Hoessenboslaan ongenummerd, tussen nr. 38 en nr. 40

Bestaande situatie

Het betrokken perceel (kadastraal bekend Berghem, sectie B, nummer 6264) is momenteel in eigendom bij de gemeente Oss. Het perceel is onbebouwd. Het perceel was bedoeld als toegangsweg voor de woningbouwontwikkeling 'Bergse Heihoek'. Deze weg is overbodig geworden. De locatie vormt nu een gat in de bebouwingsstructuur.

Plan

Op deze locatie zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen. Deze woning past goed in de ruimtelijke karakteristiek van de straat. De toevoeging van een woning op deze locatie zorgt er ook voor dat er geen zicht meer is op de achterkanten van de woonwijk Bergse Heihoek. Er ontstaat zo een afronding van het woongebied. De duidelijke overgang tussen de woonwijk en het buitengebied wordt zo versterkt.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door aan het perceel de bestemming wonen toe te kennen. Op het perceel is een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen.

7.2.2 Hoessenboslaan 42

Bestaande situatie

Op het perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf, bestaande uit bedrijfsopstallen en een bedrijfswoning, is niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik.

Plan

Ter vervanging van de bedrijfsopstallen en de bedrijfswoning zullen op het perceel twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen. Met het plan wordt bewerkstelligd dat er ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer ontplooid kunnen worden. Het plan zorgt door de sloop van de bedrijfsgebouwen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Verder zorgt het plan voor de sanering van een (agrarische) bedrijfslocatie binnen een woonomgeving. Dit komt het leefklimaat op de locatie ten goede.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door aan het perceel de bestemming wonen toe te kennen. Op het perceel zijn twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen opgenomen.

7.2.3 Hoessenboslaan tussen nr. 42 en nr. 44

Bestaande situatie

Op de locatie (kadastraal bekend Berghem, sectie B, nummer 6319) was oorspronkelijk een loonwerkbetrieef met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning gevestigd. Het betrieef is inmiddels beëindigd. De bedrijfsbebouwing is nog aanwezig.

Plan

De bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Op de plek van de bedrijfsbebouwing zal een extra woning worden gerealiseerd. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt een burgerwoning. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen. Het plan zorgt door de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarnaast zorgt het plan voor de sanering van een bedrijfslocatie binnen een woonomgeving. Dit komt het leefklimaat op de locatie ten goede. Onder het bedrijfsgebouw is een bodemverontreiniging aanwezig. De verontreiniging wordt gesaneerd. Dit zorgt voor een verbetering van de milieuhygiënische situatie op de locatie.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door aan het perceel de bestemming wonen toe te kennen. Op het perceel is een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen. De oorspronkelijke bedrijfswoning krijgt ook de bestemming wonen en een bouwvlak voor een vrijstaande woning.

7.2.4 De Ploeg – 1 (uitwerking)

Bestaande situatie

Tot voor kort waren op de locatie woonwagenstandplaatsen gesitueerd. Deze standplaatsen zijn gesaneerd.

Plan

Op de locatie zullen woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen rijwoningen of (half-)vrijstaande woningen zijn.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een uit te werken bestemming opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden, na uitwerking van het plan, kan worden gerealiseerd.

7.2.5 De Ploeg – 2 (uitwerking)

Bestaande situatie

Tot voor kort was de locatie in gebruik als paardenwei bij de naastgelegen woonwagenstandplaatsen. Deze paardenwei is gesaneerd. De opstallen zijn verwijderd.

Plan

Op de locatie zullen woningen worden gerealiseerd. Dit kunnen rijwoningen, (half-)vrijstaande woningen of patiowoningen zijn.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een uit te werken bestemming opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden, na uitwerking van het plan, kan worden gerealiseerd.

7.2.6 Koolzaadweg - Lijnzaadweg

Bestaande situatie

Op deze locatie mogen bedrijven met bedrijfswoningen worden gerealiseerd, in de vorm van woon-werk kavels. Tot nu toe is de locatie nog niet ingevuld.

Plan

Op de locatie is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Deze bestemming heeft een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling als de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijf – 2'. Er mogen geen bedrijfswoningen binnen deze bestemming worden opgericht.

Op de locatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid kan ter plaatse de bestemming gewijzigd worden naar 'Bedrijf – 2', waarmee de ontwikkeling van woon-werk kavels weer mogelijk is.

Vertaling in bestemmingsplan

De bestemming 'Gemengd' is rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen.

7.3 Doorwerking Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw (artikel 3.5).

7.3.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden een drietal soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd :

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

In het plangebied komt geen van deze gebieden voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of bestaande rechten voor gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur die wezenlijke negatieve effecten hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

7.3.2 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Deze aspecten komen niet voor binnen het plangebied, waardoor deze geen doorwerking in het bestemmingsplan behoeven.

7.3.3 Groenblauwe mantel (hoofdstuk 6)

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld. Beide aanduidingen komen binnen het plangebied niet voor en behoeven derhalve geen verdere doorwerking.

7.3.4 Aardkunde en cultuurhistorie (hoofdstuk 7)

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied komen deze aanduidingen niet voor. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in het bestemmingsplan.

7.3.5 Agrarisch gebied (hoofdstuk 8)

In de Verordening Ruimte worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Binnen het plangebied is geen agrarisch gebied aangewezen en zijn geen agrarische bedrijven (meer) gevestigd. Derhalve behoeft dit aspect geen doorwerking in onderhavig bestemmingsplan.

7.3.6 Intensieve veehouderij (hoofdstuk 9)

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid intensieve veehouderij is de integrale zonering welke voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Artikel 9.1 van de Verordening Ruimte stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij moet worden aangemerkt als extensiveringsgebied.

Het gebied tussen de Piekenhoefstraat en de Nieuwe Heistraat valt binnen de integrale zonering en is daarbij aangemerkt als extensiveringsgebied. Als gevolg van de bepaling ten aanzien van bestaand stedelijk gebied is voor het gehele plangebied het beleid voor het extensiveringsgebied van toepassing.

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn in het gebied geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Het beleid voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden, artikel 9.2 Verordening Ruimte, omvat onder andere een verbod op nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan wordt zowel nieuwvestiging als omschakeling niet mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voor dit aspect invulling gegeven aan de Verordening Ruimte.

7.3.7 Woningbouw (artikel 3.5)

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 regels voor nieuwbouw van woningen gesteld. Indien een bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop:

- de afspraken worden nagekomen die met betrekking tot woningbouw in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant.
- De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Zoals al in paragraaf 4.4 is aangegeven wordt met dit bestemmingsplan geen directe nieuwe (extra) harde plancapaciteit gegenereerd.

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 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.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' is gekozen voor een combinatie van een gedetailleerde regeling voor de bestaande delen van Berghem Zuid en een meer globale regeling voor de nieuwbouwwijk Piekenhoef. 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 28), de algemene regels (artikelen 29 tot en met 35) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 36 en 37). Bij de regels twee bijlagen. Dit zijn een milieuzoneringslijst en een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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 worden de 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:

Agrarisch
Bedrijf – 1
Bedrijf – 2
Gemengd
Groen
Maatschappelijk
Sport
Tuin
Verkeer
Verkeer – Railverkeer
Verkeer – Verblijf
Water

Wonen - Halfvrijstaand – 1
Wonen - Halfvrijstaand – 2
Wonen – Patio
Wonen – Rijen
Wonen - Uit te werken – 1
Wonen - Uit te werken – 2
Wonen - Vrijstaand – 1
Wonen - Vrijstaand – 2
Wonen – Woongebouwen
Wonen – Woonhuizen
Wonen – Woonwagenstandplaatsen
Leiding – Gas
Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

In deze artikelen (artikelen 3 tot en met 27) worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden per bestemming geregeld.
Op enkele bestemmingen wordt onderstaand een nadere toelichting op bijzonderheden gegeven.

De bestemming 'Agrarisch' regelt enkele open gebieden binnen het plangebied met een agrarisch karakter, zoals de bufferzone tussen de woonbebouwing rond Vossehol en het industrieterrein Danenhoef.

De bestemming 'Bedrijf – 1' regelt de bestaande bedrijvigheid in het deel van het plangebied dat behoort tot Vossehol. Binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' is in een aangewezen gebied een bijzondere vorm van bedrijvigheid toegelaten, namelijk het gebruik als carnavalsbouwloods en de opslag van (onderdelen van) praalwagens. De bedrijvigheid mag maximaal milieucategorie 2 van de milieuzoneringslijst zijn.

De bestemmingen komen inhoudelijk zoveel mogelijk overeen met de in bestemmingsplan 'Vossehol, Berghem' en 'Vossehol 2 – 2010 – Berghem' opgenomen bestemmingen. Daarmee blijft de juridische inhoud van de bestemmingen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan zoveel mogelijk in stand.

Met de bestemming 'Bedrijf – 2' worden regels voor 'woon – werkkavels' vastgelegd. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een bedrijf met een bedrijfswoning te vestigen. Er mogen alleen bedrijven worden gevestigd die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.

De bestemming 'Gemengd' biedt de mogelijkheid tot vestiging van maatschappelijke en culturele voorzieningen. Deze bestemming komt gedeeltelijk overeen met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het plangebied 'Berghem Zuid' kent een grote variatie aan woonmilieus. Dit komt tot uitdrukking in de grote variatie in typologieën binnen de bestemming wonen. De bestemmingen 'Wonen - Halfvrijstaand – 1', 'Wonen - Vrijstaand – 1' en 'Wonen – Woongebouwen' zijn toegekend in situaties waarin de bebouwing aanwezig is.

De bestemmingen 'Wonen – Patio' en 'Wonen – Rijen' zijn toegekend aan zowel bestaande situaties als in situaties die nog ontwikkeld moeten worden.

De bestemmingen 'Wonen - Halfvrijstaand – 2', 'Wonen - Vrijstaand – 2' en 'Wonen – Woonhuizen' zijn van toepassing in situaties waarbij de plannen nog in ontwikkeling zijn. Deze bestemmingen kennen een zekere flexibiliteit. Dit biedt de mogelijkheid om bij de uitwerking van concrete bouwplannen in te spelen op (onverwachte) ontwikkelingen op de woningmarkt. In deze situaties zijn bouwstroken opgenomen, waarbij regels zijn gesteld voor de minimale breedte van een bouwperceel en de aan te houden afstanden van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens.

De bestemmingen 'Wonen - Uit te werken – 1' en 'Wonen - Uit te werken – 2' zijn opgenomen voor twee locaties waar de woonbestemming nader dient te worden uitgewerkt. De plannen voor deze locaties worden op een later tijdstip in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 28: Anti-dubbeltelbepaling

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.

Artikelen 29 - 34: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden. Artikel 32 bevat daarnaast een aantal perceelsgebonden wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 32: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 33: Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 34: Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 35: Overgangsrecht

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

Artikel 36: Slotregel

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

Bijlagen bij de regels:

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Bijlage: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Behoudend karakter

Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' is gebaseerd op een inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie. Het plan heeft voor een groot deel een behoudend 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. Een voorbeeld van een beleidsmatige wijziging betreft de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het gaat om relatief beperkte wijzigingen.

9.2 Ontwikkeling Piekenhoef

Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied, de wijk 'Piekenhoef', heeft het plan het karakter van een ontwikkelingsplan. De nog niet gerealiseerde woningbouwplannen zijn in uit de eerdere ontwikkelingsplannen (Piekenhoef Partiele Herziening 1-2007, Piekenhoef Zuidoost, Piekenhoef Koolzaadweg zuid) overgenomen. Daar waar de woningbouwplannen zijn gerealiseerd, is de bestaande situatie vastgelegd.

Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' maakt in dit gebied feitelijk geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestaande ontwikkelingen zijn in dit plan overgenomen. In het kader van de eerdere ontwikkelingsplannen is een exploitatieplan vastgesteld.

9.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen. Dit betreffen enkele particuliere woningbouwontwikkelingen, maar ook enkele ontwikkelingen op gemeentelijke grond. Deze ontwikkelingen zijn rechtstreeks toegestaan of in een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan: onder andere de nieuwbouw van een woning. Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor de medewerking aan particuliere ontwikkelingen is een anterieure verhaalsovereenkomst afgesloten. Met deze overeenkomsten worden de te maken kosten verhaald.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal plaats via een anterieure verhaalsovereenkomst, of is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is.

Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

De verouderde bestemmingsplannen die voor Berghem Zuid gelden, worden met dit bestemmingsplan integraal herzien. Dit betekent dat de bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. De regels en verbeelding worden aangepast aan de standaardmethodiek en regeling van de gemeente Oss. Daarbij worden ook de bouwmogelijkheden binnen de gemeente meer met elkaar in overeenstemming gebracht. De oorspronkelijke mogelijkheden worden dus niet automatisch overgenomen. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden wordt gekeken naar de bestaande bebouwing, de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en wat ruimtelijk passend is op een bepaalde locatie. Dit kan in sommige gevallen leiden tot een verruiming en in sommige gevallen tot een beperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden.

Het wegvallen van niet gebruikte bouwmogelijkheden kan tot planschade leiden. Als er al sprake is van planschade dan zal de hoogte hiervan gering zijn. Bij het bepalen van de schade wordt namelijk niet alleen rekening gehouden met de waardevermindering van een object door het wegbestemmen van een uitbreidingsmogelijkheid, maar ook met de stichtingskosten van deze uitbreiding. Doordat de stichtingskosten van de waardevermindering moet worden afgetrokken betekent dit dat de uiteindelijke schade beperkt is. Het kan niet worden uitgesloten dat in enkele gevallen de nieuwe bestemming zodanige beperkingen oplevert dat er sprake is van significante schade. In dat geval kan deze schade in natura worden vergoed. Dit betekent dat in een dergelijk geval de oorspronkelijke planologische mogelijkheid alsnog wordt toegekend door herziening van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan staat dan ook niet ter discussie.

Uitgangspunt van de nieuwe regeling is een juridische beheerregeling die rechtzekerheid biedt voor alle bewoners van het gebied.

9.4 Conclusie

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 ‘Berghem – Zuid 2012’ 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’. Ter uitvoering daarvan zijn bij bericht van 24 mei 2012 de (mogelijk) relevante instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in de gelegenheid gesteld om vóór 15 augustus 2012 te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Dienst Vastgoed Defensie (Direct Zuid)
3. Rijkswaterstaat Noord-Brabant
4. Waterschap Aa en Maas
5. Veiligheidsregio Brabant-Noord
6. N.V. Nederlandse Gasunie
7. Prorail Railinfrabeheer BV

Reacties

1. Provincie Noord-Brabant

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 4 juli 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.

Het voorontwerp-bestemmingsplan gaf de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Deze wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Dienst Vastgoed Defensie (Direct Zuid)

Van de Dienst Vastgoed Defensie (Direct Zuid) is geen reactie ontvangen.

3. Rijkswaterstaat Noord-Brabant

Rijkswaterstaat heeft op 4 juni 2012 gereageerd. Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen belang bij deze ruimtelijke ontwikkeling te hebben. Er is volgens Rijkswaterstaat geen aanleiding voor een nadere inhoudelijke reactie.

Antwoord burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Deze wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Aa en Maas

Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 21 juni 2012 gereageerd.

Leggerwatergang

In het noordoostelijk deel van het plangebied ligt een leggerwatergang. Het dagelijks bestuur verzoekt om het overkluisde deel van de leggerwatergang planologisch te borgen via een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige functie'. Momenteel is dit deel van de leggerwatergang niet bestemd. Het bestuur verzoekt om de bepalingen van de dubbelbestemming te laten prevaleren boven andere bestemmingen.

Voor het onderhoud van de watergangen hanteert het waterschap op grond van de Keur een onderhoudsstrook (beschermingszone) van 5 meter aan weerszijden. Het dagelijks bestuur verzoekt om waar mogelijk aan weerszijden, of vanwege de bestemmingsplanbegrenzing aan 1 zijde, een strook van 5 meter breed te voorzien van een aanduiding 'Vrijwaringszone-watergang'. Deze zone moet mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

Nieuwe ontwikkelingen

Het plan voorziet in een aantal nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen via een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Het dagelijks bestuur verzoekt om de toename van verhardingen en de bijhorende wateropgaven te kwantificeren en in de toelichting op te nemen.

Afkoppelingen

Bij afkoppeling van verhardingen adviseert het dagelijks bestuur om een norm toe te passen die uitgaat van een waterkolom van 15mm per m². Als in het plan van afkoppeling sprake is, verzoekt het dagelijks bestuur hiervoor de hoeveelheid afgekoppelde verharding en bijbehorende watergave(n) in de toelichting op te nemen. Zijn deze gepland maar niet bekend, dan worden volstaan met het opnemen van een 15mm-afkoppelingsnorm.

Antwoord burgemeester en wethouders

Leggerwatergang

Het overkluisde deel van de watergang dient planologisch te worden beschermd. Op de verbeelding zal dit deel van de watergang de bestemming water krijgen.

Binnen de door het dagelijks bestuur genoemde onderhoudsstrook is de waterschapskeur van toepassing. Een regeling in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om uitvoeringsaspecten juridisch-planologisch te regelen.

Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied Berghem-zuid zijn enkele ontwikkelingen voorzien. Enkele ontwikkelingen worden via een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht worden gerealiseerd. De wateropgave voor deze ontwikkelingen wordt gekwantificeerd op het moment dat de plannen concreet worden.

Aan de koolzaadweg krijgt een deel van de geprojecteerde woon-werkkavels de bestemming gemengd. Deze functieverandering leidt niet tot een verandering in de wateropgave. Ook andere kleine wijzigingen binnen de bestaande plannen voor de wijk Piekenhoef zullen binnen de bestaande hydrologische kaders plaatsvinden.

De wateropgave voor nieuwe ontwikkelingen aan Hoessenboslaan zullen in de ruimtelijke onderbouwingen worden uitgewerkt. Deze ruimtelijke onderbouwingen vormen bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Afkoppeling

In de nieuwbouwwijk Piekenhoef wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Bij een groot neerslagoverschot wordt het hemelwater opgevangen in Wadi's. Precieze hoeveelheden afgekoppeld oppervlak zijn niet te noemen. De afkoppelingsnorm zal in de toelichting worden opgenomen.

5. Veiligheidsregio Brabant-Noord

Het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 20 juni 2012 gereageerd.

Het dagelijks bestuur vindt een advies voor dit plan nu niet noodzakelijk omdat het plan een consoliderend karakter heeft. In het ontwerp bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.1.6 uitgebreid in gegaan op het aspect Externe veiligheid en vindt verantwoording van het groepsrisico plaats.

Vaststelling van het bestemmingsplan heeft volgens het dagelijks bestuur geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen binnen de invloedsgebieden van de aanwezige risicobronnen.

Antwoord burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Deze wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. N.V. Nederlandse Gasunie

De Nederlandse Gasunie heeft op 14 augustus 2012 gereageerd. Het voorontwerp van het bestemmingsplan gaf de Gasunie aanleiding om de volgende opmerkingen te maken.

Verbeelding

Op de verbeelding is de belemmeringenstrook van de regionale gasleiding opgenomen als dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De belemmeringenstrook voor regionale gastransportleidingen (met een werkdruk tot en met 40 bar) bedraagt 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Gasunie kan niet uit de verbeelding opmaken of deze afstand correct is opgenomen.

Planregels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij horende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding-Gas' maakt hier onderdeel van uit. Gasunie verzoekt om artikel 27 zo aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt.

Gasunie verzoekt om de zinsnede 'Alvorens aan te vangen met de bouwwerkzaamheden, dient vooraf schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder' aan artikel 27.2 sub 2 toe te voegen. Daarnaast verzoekt Gasunie aan artikel 27.4.3 toe te voegen dat er schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Het is voor Gasunie op dit moment niet duidelijk wat er wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'wro-zone-verwezenlijking in de naaste toekomst' (artikel 33). Deze wro-zone grenst aan de belemmeringenstrook van een van de leidingen van Gasunie. Gasunie geeft aan dat, bij het

bepalen en realiseren van de uiteindelijke bestemming, moet worden nagegaan of aan de normstelling groepsrisico is voldaan.

Toelichting

In paragraaf 5.1.6 wordt aandacht besteedt aan externe veiligheid. Onder het kopje 'verantwoording groepsrisico aardgastransportleiding' worden een aantal invloedsgebieden van verschillende aardgastransportleidingen genoemd. De genoemde afstanden corresponderen volgens Gasunie niet volledig met de bij de leidingen horende afstanden. Gasunie verzoekt de juiste gegevens in de toelichting op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Verbeelding

Op de verbeelding is een belemmeringenstrook opgenomen van ruim 5 meter vanaf het hart van de leiding. Er wordt dus ruim voldaan aan de gewenste afstand van de belemmeringenstrook.

Planregels

In de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan hebben de regels voor dubbelbestemmingen, waaronder de bestemming 'Leiding – Gas', voorrang op die van de enkelbestemmingen. Er is geen voorrang van dubbelbestemmingen ten opzichte van elkaar. Oftewel: de regels voor de dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig. Dit betekent dat op gronden die onder meerdere dubbelbestemmingen vallen, de regels van al die dubbelbestemmingen van toepassing zijn. Hiermee beschermen wij de gastransportleidingen afdoende. Er bestaat geen reden voor vrees dat de overige regels inbreuk kunnen maken op die belangen.

Voor de bouwregels in artikel 27.2 geldt dat op grond van deze regels omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen rechtstreeks kunnen worden verleend. Dit is een gebonden beschikking die niet kan worden ingeperkt door de uitkomst van een advies van derden.

Volgens de bouwregels kunnen alleen vergunningen worden verleend voor:

- bouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas';
- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, die niet mogen worden uitgebreid en waarbij gebruik moet worden gemaakt van de bestaande fundering.

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' mogen derden geen nieuwe bouwwerken toevoegen. Met deze regeling is de belemmeringenstrook voldoende beschermd.

Uiteraard zijn we bereid om te voldoen aan het verzoek om advies schriftelijk in te winnen. Echter in deze tijd van digitalisering van overheidsdiensten is het niet opportuun om voor tien jaar vast te leggen dat een advies schriftelijk moet worden aangevraagd.

Het deel van het bestemmingsplan waarbinnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone-verwezenlijking in de naaste toekomst' geldt, wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Deze gebiedsaanduiding is van toepassing in verband met onteigening van deze gronden.

Een beperkt deel van deze Wro-zone ligt binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. De te realiseren bestemmingen zijn binnen de Wro-zone op de verbeelding opgenomen. Deze bestemmingen zijn al in het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidwest Berghem' toegekend. De verantwoording van het groepsrisico voor deze bestemmingen heeft ook al in dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

Toelichting

De door Gasunie toegestuurde gegevens over de 1% letaliteitgrens wijken voor gasleiding A-525-KR-009 af van de bij ons bekende gegevens. Deze buisleiding heeft een kleiner invloedsgebied dan het invloedsgebied, dat bepalend is voor de verantwoording van het groepsrisico.

De toelichting wordt voor het onderdeel groepsrisico geactualiseerd. In de toelichting wordt op het voor de verantwoording van het groepsrisico relevante invloedsgebied ingegaan.

7. Prorail Railinfrabeheer BV

Van Prorail Railinfrabeheer BV is geen reactie ontvangen.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 29 november 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op woensdag 28 november 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

