

BESTEMMINGSPLAN

De Kolk Ravenstein - 2019

Toelichting



Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan De Kolk Ravenstein – 2019

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ravenstein	8
2.2	De Kolk	9
2.3	Het plangebied in haar omgeving	11
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	13
3.1	Aanleiding voor het plan	13
3.2	Stedenbouwkundig ontwerp winkels en woningbouw	13
3.3	Het beoogde plan	16
3.4	Verkeer en parkeren	18
3.5	Groen en water	19
3.6	Beeldkwaliteit	19
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Regels	21
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	24
5.1	Wettelijk kader	24
5.2	Rijksbeleid	25
5.3	Provinciaal beleid	27
5.4	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 6	Verantwoording	36
6.1	Wonen	36
6.2	Detailhandel	38
6.3	Milieu- en omgevingsaspecten	40
6.4	Waarden	60
6.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	64
Hoofdstuk 7	Handhaving	65
7.1	Beleidskader	65
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	65
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	65
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	67
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
9.1	Inspraak	68
9.2	Vooroverleg	68

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
De Kolk Ravenstein – 2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Met dit bestemmingsplan wordt een transformatie mogelijk gemaakt op een locatie op bedrijventerrein De Kolk in de kern Ravenstein. De planlocatie ligt in het zuidoosten van het bedrijventerrein en grenst aan de Schaafdries en de Dorpenweg. Op deze locatie waren voorheen de gemeentewerf en de brandweerkazerne van Ravenstein gehuisvest. De gemeentewerf is niet meer in gebruik en de brandweerkazerne is verplaatst naar de Veersingel.

Het historische vestingstadje Ravenstein langs de Maas is de centrumkern van het gelijknamige dorpencluster, waartoe ook de kernen Huisseling, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen en Neerlangel behoren. Directe aanleiding voor de transformatie is de verhuizing van de brandweerkazerne en de behoefte aan woningbouw in Ravenstein. Woningbouw en het toekomstbestendig maken van de voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorpencluster.

Uit de structuurvisie 'Oss 2020' (2006) en de 'Locatiestudie woningbouw Ravenstein' (2013) blijkt dat De Kolk de meest geschikte locatie is om woningbouw te realiseren. De woningbouw in Ravenstein blijft al langere tijd achter bij de behoefte vanwege beperkte mogelijkheden binnen de historische kern en de ingesloten ligging tussen Maas, snelweg en spoor.

Al met al biedt herontwikkeling op De Kolk ruimte voor de realisatie van woningen en een toekomstbestendige boodschappenvoorziening, waarvan een volwaardige supermarkt de drager is. Ook vormt de ontwikkeling het vertrekpunt voor een gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woon- en werkmilieu en biedt het woonruimte waar in Ravenstein behoefte aan is.

1.2 Begrenzing plangebied



Het plangebied omvat het zuidoostelijke gebied van bedrijventerrein De Kolk. Het grenst aan de zuidzijde aan de Schaafdries. Deze weg scheidt de ontwikkellocatie van woongebied de Weem. In het noorden en westen grenst het plangebied aan bedrijven op de Kolk. Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door de Dorpenweg met verder naar het oosten woongebied De Kolk.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het ontwikkelplan valt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk –2013'. Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'De Kolk Ravenstein – 2019' geldt binnen het plangebied het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk –2013'.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het huidige bestemmingsplan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ravenstein

Het vestingstadje Ravenstein

De kern Ravenstein is een monumentaal vestingstadje aan de Maas, gelegen aan de (noord)oostzijde van de gemeente Oss. Ravenstein heeft een bijzondere aantrekkingskracht. Het historische centrum trekt jaarlijks vele bezoekers. Aansluitend bij dit toeristische profiel zijn lokale speciaalzaken, ambachten, diensten, kunst en antiek te vinden in de smalle straatjes van het historische centrum. Tegelijkertijd biedt Ravenstein bijzondere woonmilieus in de oude vestingstad.

Het dorpencluster

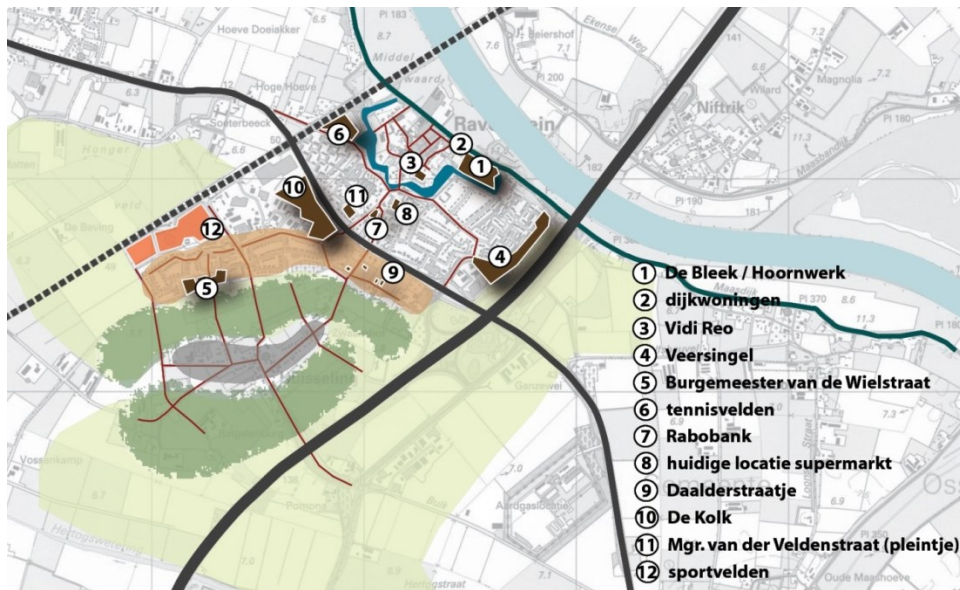
Het stadje fungeert als hoofdkern van het dorpencluster Ravenstein, waartoe ook de kleinere kernen Dieden, Demen, Deursen-Dennenburg, Neerlangel en Huisseling behoren. Voorzieningen voor onderwijs, zorg, ontmoeting en winkels voor het dorpencluster zijn geconcentreerd in de hoofdkern Ravenstein. Dit is in lijn met het gemeentelijke beleid van Oss, waarin gestreefd wordt naar het bieden van basisvoorzieningen op het niveau van kernclusters, met een centrale rol voor de hoofdkern. Ook voor de woonopgave van het gehele dorpencluster ligt beleidsmatig het zwaartepunt bij Ravenstein (Toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2006); Structuurvisie 'Oss 2020' (2006); 'Portefeuillemanagement Wonen Oss').



Afbeelding 1. Dorpencluster Ravenstein en omliggende dorpen

Mogelijkheden voor woningbouw

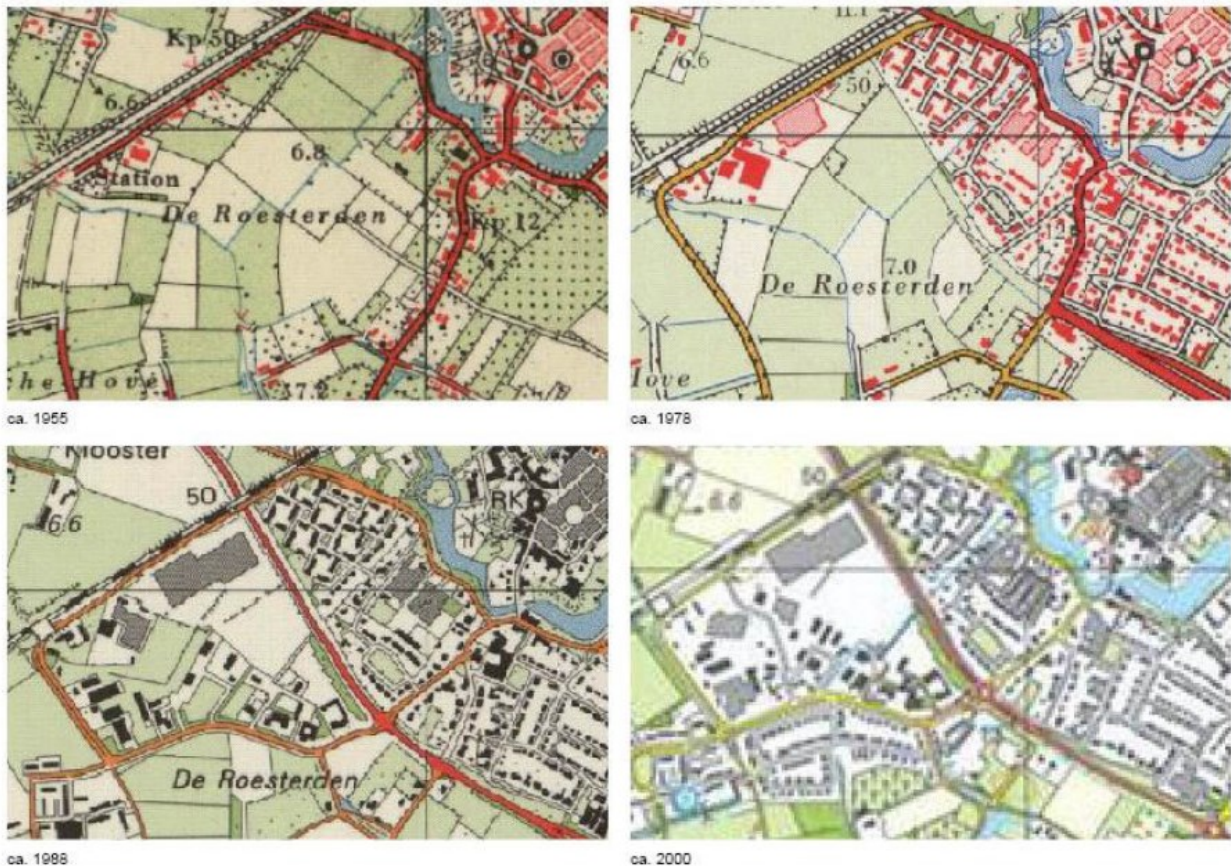
Het historische stadje, de ligging aan de Maas, de fraaie woonomgeving en de goede ontsluiting via spoor en snelweg A50 maken Ravenstein een aantrekkelijke woonkern. Maar Maas, spoor, snelweg en omgeving zorgen ook voor beperking voor woningbouw mogelijkheden. De woningbouw in Ravenstein blijft achter bij de behoefte. Dat uit zich in een licht teruglopend inwoneraantal. In 2013 is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties (Locatiestudie woningbouw Ravenstein – 2013; zie bijlage 1). Herontwikkeling van een deel van bedrijventerrein De Kolk komt hierbij als voorkeursscenario naar voren.



Afbeelding 2. Locaties uit Locatiestudie woningbouw Ravenstein (2013)

2.2 De Kolk

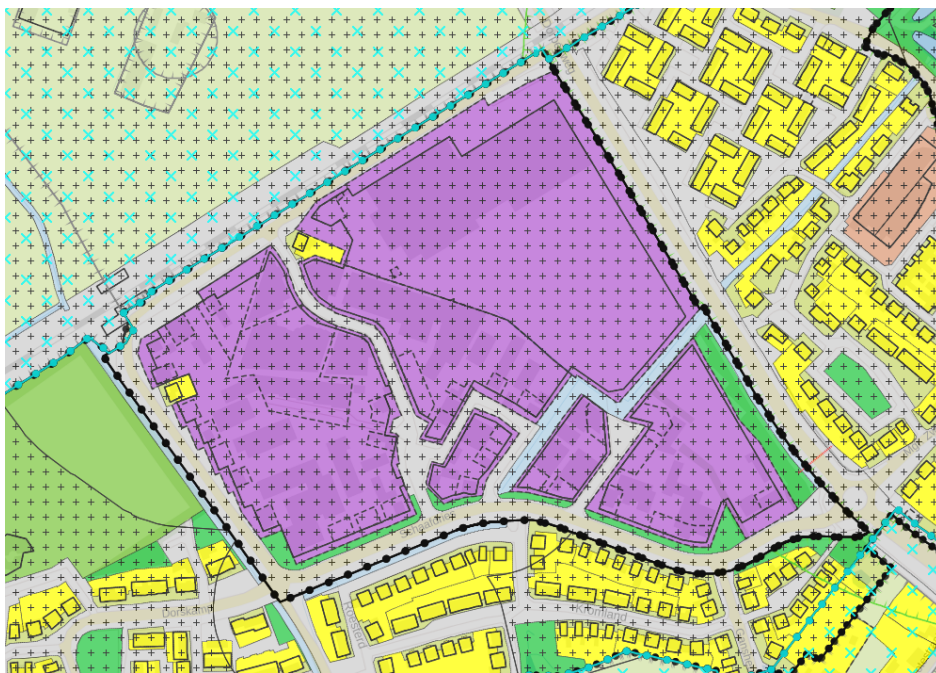
De gebiedsontwikkeling vindt plaats op een deel van bedrijventerrein De Kolk in de kern Ravenstein. Op onderstaande afbeelding is de historische ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kolk in beeld gebracht op basis van een aantal topografische kaarten (afbeelding 3).



Afbeelding 3. Historische ontwikkeling bedrijventerrein De Kolk



Afbeelding 4. Luchtfoto De Kolk met bebouwing



Afbeelding 5. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk –2013'

Bedrijfsvestiging op De Kolk

De eerste bedrijven werden medio jaren 70 gevestigd aan de Stationssingel nabij het station, dat op enige afstand van de kern Ravenstein is gelegen. Lange tijd bleef de bedrijvigheid beperkt tot een strook aan deze weg. Enkele kleine bedrijven groeiden hier uit tot grotere bedrijven. Met het opstellen van het bestemmingsplan De Kolk in 1980 werd er meer richting gegeven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De bestaande bedrijven hadden behoefte aan uitbreiding en nieuwe bedrijven zochten vestigingsmogelijkheden. Hieronder bevonden zich ook bedrijven die gevestigd waren in de historische kern en daar geen mogelijkheden hadden om uit te breiden.

Ontsluiting van De Kolk

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan De Kolk was de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg: De Schaafdries. De ontsluiting van de bedrijven gebeurde lange tijd uitsluitend via de Stationssingel. Dit betekende dat het verkeer de route langs de historische grachten moest volgen, wat een zware belasting

voor de woonomgeving was. Vanaf de Dorpenweg (op dat moment aangelegd tot aan de Mgr. Zwijssenstraat) is een nieuwe verbinding aangelegd naar het westen. De Schaafdries als nieuwe verbinding, ging dienen als wijkontsluitingsweg voor zowel het bedrijventerrein (ten noorden van de weg) als voor de nieuwe woonwijk De Weem (ten zuiden van de weg). Ook dient de Schaafdries als ontsluiting voor het NS station Ravenstein, gelegen direct ten noordwesten van De Kolk. De Stationssingel bleef gehandhaafd en werd op de Schaafdries aangesloten. Tussen de bestaande bedrijven en de gereserveerde uitbreidingsruimte, bleef ruimte over voor een aantal kleine bedrijfskavels. Voor een aantal kavels die dieper in het gebied lagen, werden twee insteken ontworpen (De Verver en 't Kolkske).

Huidige functies op De Kolk

Het overgrote deel van De Kolk heeft in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' de bestemming 'bedrijf'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Voor het noordoostelijke terrein geldt dat alleen categorie 2 tot en met 3 is toegestaan. Met name in het zuid-westelijke deel van het gebied is een klein aantal bedrijfswoningen gevestigd. Aan de noordelijke en westelijke rand van het bedrijventerrein liggen twee woonbestemmingen. Ten zuiden en oosten van het bedrijventerrein, grenzend aan de Schaafdries en de Dorpenweg ligt een smalle groenstrook, bestemd met 'groen'. Op de afbeelding *Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013'* is in het blauw een watergang aangegeven, in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'water'. Het noordelijke deel van het plangebied wordt ontsloten via de Verver en het zuidelijke deel via de Schaafdries.

2.3 Het plangebied in haar omgeving



Afbeelding 6. Luchtfoto plangebied (2017)

De Schaafdries aan de zuid- en westzijde, de Stationssingel aan de noordzijde en de Dorpenweg aan de oostzijde vormen een duidelijke begrenzing van bedrijventerrein De Kolk. De bedrijven en bedrijfswoningen aan deze wegen zijn overwegend op de Schaafdries en Stationssingel georiënteerd. Aan weerszijden van de Schaafdries staan bomen in een grasberm. Deze fraaie bomenlaan geeft de Schaafdries karakter. Ten zuiden van de Schaafdries ligt een woonwijk. De Dorpenweg is een gebiedsontsluitingsweg en is een belangrijke ontsluitingsweg voor het dorpencluster met de omliggende kernen en de A50.

Het plangebied is strategisch gelegen vlakbij het NS Station Ravenstein met onder andere directe verbindingen naar Nijmegen, Oss en Den Bosch. Het station ligt op 800 meter van het plangebied. Ook ligt het plangebied strategisch bij de rotonde op het kruispunt van de Dorpenweg met de Schaafdries. Het zuidelijk deel van het kavel was in gebruik door de brandweer. Na de verhuizing van de brandweer naar de Veersingel is de locatie vrijgevalen voor ontwikkeling. De voormalige brandweerkazerne ontsloot via een brede inrit op de Schaafdries. Ten noorden van de brandweerkazerne ligt de voormalige

gemeentewerf. Er staat nog een enkel gebouw dat tijdelijk gebruikt wordt door een kunstenaarscollectief. Op het terrein van de voormalige gemeentewerf ligt veel verharding en langs de randen staat dichte beplanting met struiken en bomen. De watergang aan de noordzijde is onderdeel van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Aanleiding voor het plan

Herontwikkeling van De Kolk

Een herontwikkeling van De Kolk is al langer in beeld. Al in de structuurvisie 'Oss 2020' (2006) is De Kolk benoemd als herontwikkelingsgebied voor wonen. Dit wordt bevestigd door de 'Locatiestudie woningbouw Ravenstein' (2013). Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Dorpenweg en de woonbebouwing van Ravenstein. Delen van het terrein zijn verouderd. Transitie van het verouderde bedrijventerreinen past in het gemeentelijke beleid. Herontwikkeling is echter niet eenvoudig en het realiseren van een goede stedenbouwkundige kwaliteit, passend bij Ravenstein, een uitdaging.

Aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein De Kolk, in de oksel van de Dorpenweg en de Schaafdries, vindt er al enige tijd een functionele omvorming plaats. Er zijn zorgvoorzieningen neergestreken (huisartsencentrum en nierdialysekliniek), het terrein van de voormalige gemeentewerf ligt al meerdere jaren braak en de brandweerkazerne is in maart 2018 verhuisd naar de Veersingel. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor de herontwikkeling concreet geworden.

Een nieuw boodschappencluster

De planontwikkeling aan de Schaafdries betreft naast woningbouw ook het realiseren van een boodschappencluster: een moderne supermarkt met enkele kleinere commerciële voorzieningen. Uitgangspunt is verplaatsing van de huidige supermarkt gelegen aan het Keurvorstenplein. Deze heeft op de huidige locatie geen mogelijkheden voor modernisering. Ook de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn niet meer toereikend.

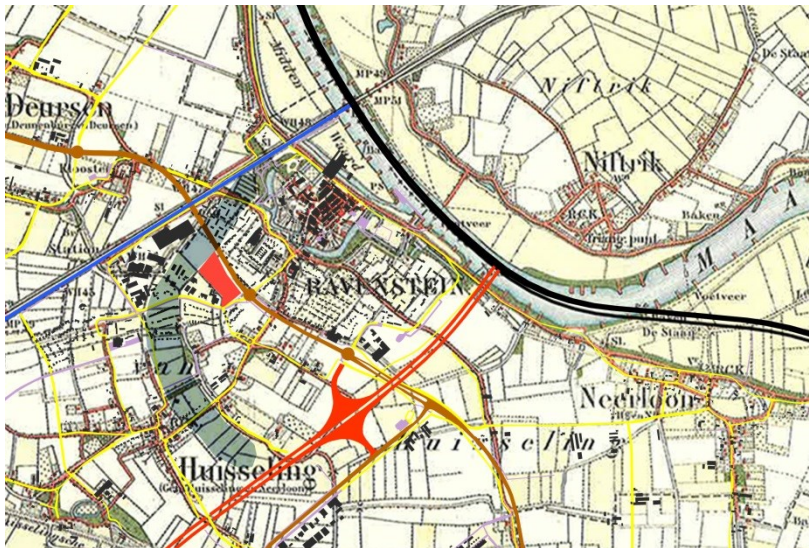
Het is het gemeentelijk beleid van Oss om te streven naar concentratie van voorzieningen en dan vooral om winkels te concentreren in winkelgebieden. Centrumgebieden van de hoofdkernen (Visie op de detailhandelsstructuur Oss, 2008; zie bijlage 2) gelden ook als concentratiegebied. Voor Ravenstein is dit uitgangspunt lastig vanwege het historische karakter van het centrum. Ruimte voor een moderne supermarkt is niet aanwezig en parkeermogelijkheden zijn beperkt. Het centrum van Ravenstein is daardoor ook meer gericht op toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals kunst, cultuur, horeca en bijbehorende winkeltjes. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bewoners al aangewezen op de solitaire supermarkt buiten het centrum aan het Keurvorstenplein. Voor de toekomst is clustering van de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen een wensbeeld.

Toekomstbestendig

Al in de Visie op de detailhandelsstructuur (2008) is onderkend dat modernisering en schaalvergroting van de supermarkt in Ravenstein zou moeten plaatsvinden op termijn. Voor de verzorging van het dorpencluster Ravenstein is een supermarkt de belangrijkste aanbieder. Uitgangspunt is dat voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen toekomstbestendig zijn. In de genoemde visie is ook aangegeven dat clustering van een supermarkt met aanvullende versspecialiteiten (bakker, slager, groenteboer) belangrijk is om ook op de langere termijn het verzorgingsniveau op peil te houden. Aandachtspunt in 2008 was ook al de beperkte parkeer- en verkeerssituatie nabij de bestaande supermarkt op het Keurvorstenplein.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp winkels en woningbouw

Stedenbouwkundige analyse



Afbeelding 7. Historische kaart met oude Maasarm aangegeven.

Op bovenstaande kaart (afbeelding 7) is het plangebied in rood aangegeven. Het plangebied ligt in een gebied waar ooit de Maas stroomde. In een blauwgrijze kleur is dat op bovenstaande kaart aangegeven. Het enige dat nog herrinnert aan deze Maasarm is dat het een relatief nat gebied is. De waterhuishouding in het nieuwe gebied is dan ook een belangrijk aspect dat als ontwerputgangspunt is gebruikt in het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 8. Stedenbouwkundige hoofdstructuur Ravenstein.

De hoofdstructuur van Ravenstein is bepaald door de Dorpenweg en haaks daarop de toegangsweg tot het centrum (Mgr. Zwijzenstraat) en de woon- en werkgebieden van Ravenstein zuid (De Kolk en De Weem). De ontwikkeling is voorzien bij het punt waar deze wegen elkaar kruisen. Daarmee is de projectlocatie representatief gelegen aan de belangrijke ontsluitingswegen van Ravenstein.



Afbeelding 9. Planlocatie is een zichtlocatie.



Afbeelding 10. Drie verblijfsgebieden in Ravenstein.

Met de voorziene ontwikkeling krijgt Ravenstein een extra verblijfsgebied naast de twee bestaande verblijfsgebieden; elk met een eigen uitstraling. Één in het centrum van de vestingstad met historische bebouwing en kleinschalige voorzieningen en de tweede een gebied op de locatie van de huidige supermarkt en de vestiging van Van Tilburg (Saksenweg/ Keurvorstenplein). Het derde nieuwe gebied is de representatieve winkelknoop met verblijfskwaliteit aan de Schaafdries/Dorpenweg.

Ontwerputgangspunten

- Huidig plan laat ruimte voor eventuele nieuwe transformaties met woningbouw naar het noorden en naar het westen in de toekomst
- Zichtlocatie en een gebouw met 3 representatieve gevels.
- Verblijfskwaliteit door Water en groen als ontwerpthema op te pakken.
- Beleving van het water.
- Auto-ontsluiting winkels en appartementen via de Schaafdries.
- Stedenbouwkundige bouwmassa supermarkt sluit aan bij bebouwing aan de Schaafdries.
- Verkeersveilige bevoorradingsroute supermarkt.
- Goed woon- en leefklimaat voor appartementen.
- Duurzaam bouwen en energiezuinige woningen.

3.3 Het beoogde plan

Het beoogde plan kent twee ruimtelijke deelgebieden gescheiden door een nieuw aan te leggen watergang. Deelgebied 1 ligt in het zuiden van het plangebied, ten zuiden van een nieuwe watergang. Deelgebied 2 ligt ten noorden van deze watergang. In deelgebied 1 is ruimte voorzien voor de realisatie van een aantrekkelijk woongebied gecombineerd met een nieuw 'boodschappencentrum' voor het dorpencluster Ravenstein. Dit boodschappencentrum heeft een oppervlak van 2.000 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak), zijnde 1.525 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Dit oppervlak bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een full-service supermarkt van circa 1.500 m² bvo, zijnde circa 1.125 m² wvo.
- 'Afzoomunits' voor overige commerciële voorzieningen (dagwinkels) van circa 500 m² bvo, zijnde circa 400 m² wvo. Deze ruimte krijgt een gemengde bestemming en kan ingevuld worden met winkels in dagelijkse artikelen (food) en niet-dagelijkse artikelen (non-food), horeca, ambachten en dienstverleners.

Boven de voorzieningen worden in totaal 17 appartementen gerealiseerd (vrije huur en goedkope koop). In deelgebied 2 worden nog 20 grondgebonden woningen gebouwd.



Afbeelding 11. Stedenbouwkundig plan

Het gebouw met de woningen en de winkels in deelgebied 1 heeft drie representatieve gevels naar de omliggende straten en ruimtes: ten zuiden naar de Schaafdries, ten oosten naar de Dorpenweg en ten noorden naar de parkeerplaats en de woningen van deelgebied 2. Het grootste deel van de begane grond van het gebouw wordt gevormd door de supermarkt. De entree bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw. Daar zijn namelijk de meeste parkeerplaatsen gesitueerd. De dagwinkels bevinden zich aan de oostzijde van het gebouw. Aan die zijde zijn ook nog verschillende parkeerplaatsen bedacht. De entree van de appartementen bevindt zich ook aan de oostzijde. De bergingen ten behoeve van de

appartementen komen aan de zuidzijde van het gebouw. In de zuidwesthoek van het gebouw is voorzien in een gebouwde voorziening als laad- en losruimte voor de winkels. Bovenop de winkelruimtes bevinden zich aan de zuidzijde twee bouwlagen en aan de oostzijde één bouwlaag met appartementen.

De auto-ontsluiting van dit deelgebied is voorzien aan de Schaafdries. Ook de vrachtwagens die de winkels bevoorraden kunnen hier het terrein op, rijden richting de bevoorradingsruimte in de zuidwest punt van het gebouw en kunnen via de tweede toegang op een veilige manier het terrein verlaten. Het draaien en keren van de vrachtwagens vindt plaats op eigen terrein en hoeft niet op de openbare weg te gebeuren.



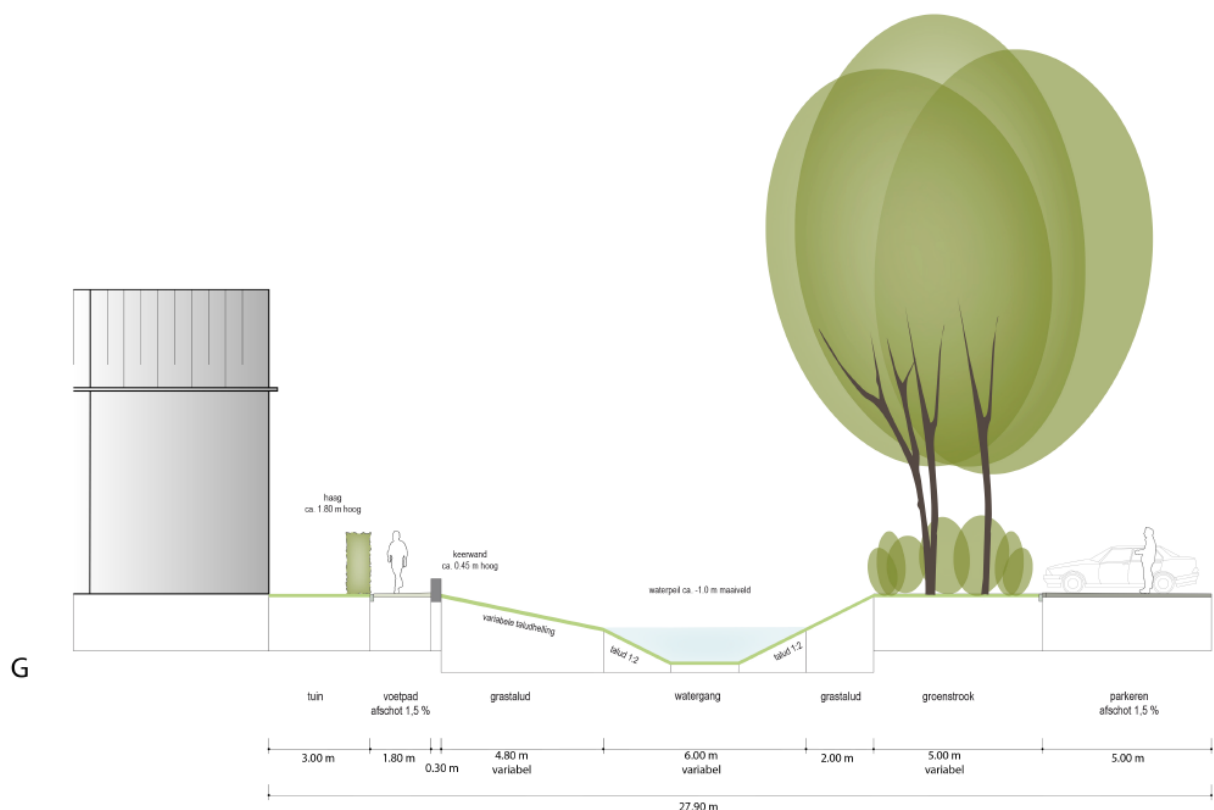
Zowel aan de architectuur als aan het ontwerp voor de buitenruimte wordt veel aandacht besteed omdat de locatie representatief is voor Ravenstein. Ook is er rekening gehouden met ruimte om te kunnen zitten aan bijvoorbeeld de waterkant. Naast de prominente locatie bij de rotonde is de supermarkt een belangrijke functie voor de stad en directe omgeving.

In dit deelgebied is een 'centrum' bestemming voorzien met een oppervlakte van 2.000 m². Onder deze centrum bestemming komt een fullservice supermarkt van 1.500 m². Daarnaast is er ruimte voor in totaal 500 m² aan commerciële ruimte, voor o.a. zelfstandige dagwinkels. De appartementen bovenop de supermarkt bestaan uit verschillende typologieën. Het gaat om 12 appartementen in de goedkope commerciële huur en 5 appartementen in de goedkope koop. In de buitenruimte rondom het gebouw zijn de voorzieningen ondergebracht die horen bij bovengenoemd programma. Het gaat hier om de parkeerplaatsen, opstelruimte voor winkelwagentjes, fietsenstallingen en verblijfsruimte.

Deelgebied 2 bestaat uit twintig grondgebonden woningen vooral bedoeld voor starters op de woningmarkt. Sommige hoekwoningen zijn wat ruimer waardoor deze woningen ook geschikt zijn voor gezinnen. Het woonbuurtje is voor de auto te bereiken via De Verver. De bestaande rijbaan wordt verlengd met een aftakking naar het nieuwe woongebied. Vanaf deze nieuwe weg in het plangebied zijn de woningen via woonerfjes te bereiken. Het woonbuurtje is omgeven door groen en ligt als het ware in een groene kamer. In het ontwerp is rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van het woongebied aan de noordzijde. Ook de groene omzoming wordt dan vergroot.

Deelgebied 1 en 2 zijn van elkaar gescheiden door een te verleggen watergang. Deze groenblauwe buffer draagt bij aan het wooncomfort en zorgt voor afstand tussen het parkeerterrein van de supermarkt en het woonbuurtje. Aan de noordzijde van deze watergang is een obstakelvrije zone aanwezig ten behoeve van onder andere beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan de watergang (zie de doorsnede in onderstaande figuur). Deze zone is watervergunningplichtig en moet voldoen aan de keur van het waterschap.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een rij met bomen en struiken bedacht als buffer tussen woongebied en bedrijventerrein. De gedeeltelijk bestaande bosstrook aan de noordoostzijde fungeert als buffer tussen de woningen en de Dorpenweg en is onderdeel van de hoofdstructuur van de woonbuurt. Voor voetgangers en fietsers is het gebied op 3 manieren te bereiken. Via De Verver als de hoofdtoegang. Een bruggetje geschikt voor langzaamverkeer over de watergang verbindt het woongebied met het winkelgebied. Aan de oostzijde is er een aansluiting op het pad parallel aan de Dorpenweg richting het centrum of het station.



Ook in dit deelgebied wordt aandacht besteed aan de architectuur en de buitenruimte. De eindwoningen van elk blok krijgen aan de zuidzijde een architectonisch accent zodat het geheel herkenbaar wordt en ze de ruimte markeren. De woningen zijn twee bouwlagen met kap met uitzondering van de eindwoningen die soms 3 bouwlagen hebben en daarmee ruimer zijn dan de tussenwoningen. Sommige bewoners kunnen op eigen terrein parkeren, maar de meeste auto's staan in de openbare ruimte. De parkeervakken zijn verspreid over het woongebied zodat bewoners gemakkelijk een parkeerplaats kunnen vinden dicht bij hun woning. De erfjes worden ingericht als verblijfsgebied.

3.4 Verkeer en parkeren

De beoogde bouw van een supermarkt, commerciële voorzieningen en woningen vraagt om een goede verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden. Elke functie heeft een eigen parkeernorm. Hieraan is het

plan getoetst zodat er voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden. De bevoorrading van de supermarkt ligt dicht bij de Schaafdries zodat het bevoorradingsverkeer het overige verkeer in het plangebied niet of nauwelijks hoeft te kruisen. De ingang van de supermarkt ligt aan de noordzijde, hier zijn ook de meeste parkeerplaatsen aangelegd. Ook voor de dagwinkels aan de oostzijde zijn parkeerplaatsen voor de deur voorzien. De bewoners van de appartementen krijgen elk één eigen parkeerplaats en er zijn nog een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor visite van de bewoners.

In deelgebied 2 zijn de parkeerplaatsen voor de woningen voorzien in de openbare ruimte langs de ontsluitingsstraat en op het woonerf. Voor een aantal bewoners is er de mogelijkheid om bij hoekwoningen op eigen terrein te parkeren.

3.5 Groen en water

Zowel water als groen zijn belangrijke planonderdelen. Het water in het plan heeft naast een esthetische functie ook de functie als waterberging en waterafvoer. De verharding in het plangebied watert af op de bestaande watergang aan de oostzijde. Deze watergang wordt vergroot en zal ingericht worden als meer en vaker watervoerend. De bosstrook aan de noordoostzijde en de oever van de watergang zijn structureel groen en dus een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp. Het parkeerterrein van de supermarkt zal niet enkel uit verharding bestaan. Enkele bomen en hagen geven het parkeerterrein een vriendelijke aanblik.

3.6 Beeldkwaliteit

De planontwikkeling van winkels en wonen ligt op een representatieve locatie in de stad Ravenstein. Over de Dorpenweg komt veel doorgaand verkeer pal langs de locatie. Ook de ligging bij de rotonde die toegang geeft tot het centrum van de stad en aan de zuidelijke uitbreidingsbuurten en die het station ten noordwesten van het plangebied bereikbaar maakt, vraagt om een fraaie beeldkwaliteit.



De bebouwing krijgt een architectuur met een heel eigen karakter passend bij de directe omgeving. Er is gekozen om niet aan te sluiten bij de architectuur in de vestingstad, maar juist te kiezen voor een eigentijds en stoer gebouw. Het gebouw wordt als één geheel ontworpen en bestaat vooral uit baksteen en glas. De bovenverdieping waar gewoond wordt, vormt één geheel met de winkellaag op de begane grond. De hoek van het gebouw het dichtst bij de rotonde krijgt een architectonisch accent. Dit gebeurt ook in de openbare ruimte bij het water dicht bij de rotonde. Hier is een pleinruimte bedacht waar gezeten kan worden vlak bij het water.

Het gebouw krijgt aan drie zijden representatieve gevels maar ook aan de gevel die grenst aan de tuinen van het gezondheidscentrum en de nierdialysekliniek wordt aandacht besteed. Fraaie bomen, hagen en mooie materialen fleuren de buitenruimte op waardoor het in het gebied fijn is om te verblijven. Bijzondere aandacht is er voor reclamemasten en reclames op de gevels van de winkels. Deze reclame moet onderdeel zijn van de architectuur en geïntegreerd zijn in het ontwerp.

Ook de woningen en openbare ruimte in deelgebied 2 worden zorgvuldig ontworpen. Het ritme van de drie zuidelijke eindwoningen reageert op de ruimte bij de winkels en draagt bij aan de beeldkwaliteit van de directe omgeving. Deze eindwoningen krijgen een architectonisch accent. De erfscheidingen van de hoekwoningen en achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen worden mee-ontworpen en zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. Zo ontstaat een duidelijke eenheid tussen bebouwing en tuin. Ook het ontwerp van de buitenruimte reageert op de stijl van de architectuur. Door het vele groen en het water krijgt de woonbuurt een aantrekkelijke uitstraling.



Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan 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 'De Kolk Ravenstein – 2019 is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 9), de algemene regels (artikelen 10 tot en met 16) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 17 en 18). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten 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.

4.2 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:

Artikel 3: Centrum

In dit artikel wordt geregeld dat binnen de bestemming 'Centrum' ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt is toegestaan. De supermarkt is echter alléén maar toegestaan op de plaats waar de aanduiding 'supermarkt' op de verbeelding staat. Op het gedeelte van de bestemming 'Centrum' waar deze aanduiding niet staat, zijn alleen de overige centrum-functies toegestaan. Andersom is het zo dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' alléén maar een supermarkt is toegestaan en geen andere centrum-functies. Voor het overige is het zo dat binnen de bestemming 'Centrum' ook andere functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Op de verdiepingen is alleen wonen toegestaan.

Artikel 4: Groen

Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of structurele groengebieden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook speel- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Verder is binnen de bestemming 'Groen' op de verbeelding voor een klein gebied de aanduiding 'overige zone – te behouden bomen' opgenomen. Voor de bomen in dit gebied geldt dat voor bepaalde werken of werkzaamheden een vergunningsplicht geldt. Dit is zo geregeld in het belang van de duurzame instandhouding van de roek. Ook is binnen deze bestemming, in het meest noordelijke deel van het plangebied, de bouw van een geluidscherm mogelijk gemaakt. Dit kan alleen daar waar op de verbeelding binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf' de aanduiding 'geluidscherm' staat. Dit geluidscherm is

nodig om geluidsoverlast van het ten noorden van de projectlocatie gelegen bedrijf op de nieuw te bouwen woningen te voorkomen.

Artikel 5: Tuin

Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemming 'Wonen – Rijen' opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 6: Verkeer – Verblijf

De openbare ruimte is veelal bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen, krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht. Ook is binnen deze bestemming, in het meest noordelijke deel van het plangebied, de bouw van een geluidscherm mogelijk gemaakt. Dit kan alleen daar waar op de verbeelding binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf' de aanduiding 'geluidscherm' staat. Dit geluidscherm is nodig om geluidsoverlast van het ten noorden van de projectlocatie gelegen bedrijf op de nieuw te bouwen woningen te voorkomen.

Artikel 7: Water

De watergangen in het plangebied die een belangrijke functie hebben voor de afvoer en berging van water, zijn bestemd als 'Water'.

Artikel 8: Wonen – Rijen

Binnen deze bestemming zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Daarnaast is in dit artikel – om geluidtechnische redenen – een aantal bijzondere bepalingen opgenomen.

Zo moet, alleen daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding' staat, een erfafscheiding van minimaal 1.80 meter worden gerealiseerd voor zover deze zich op een afstand van 5 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning bevindt. Deze erfafscheiding is op de aangegeven plaats nodig om geluidsoverlast van de Dorpenweg op de buitenruimten van de bijbehorende woningen te beperken en op deze manier geluidluwe buitenruimten te creëren.

Verder is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die verplichting houdt in dat de woningen pas mogen worden gebouwd als het geluidscherm ten noorden van deze bestemming is gerealiseerd. Op de verbeelding is aangegeven waar dit geluidscherm precies moet komen.

Ook is in deze bestemming geregeld dat – daar waar dat op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven – geluidgevoelige ruimten op de tweede verdieping niet zijn toegestaan. Dit is een gevolg van de geluidbelasting van het ten noorden van de projectlocatie gelegen bedrijf.

Artikel 9: Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11: Algemene bouwregels

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

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel geeft een algemene regeling voor gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Dit heeft te maken met de bescherming van het rijksmonument Molen Ravenstein. Bij deze bescherming hoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windtoetreding tot deze molen. Daarom is er een vrijwaringszone opgenomen rond de molen die over een groot gedeelte van het plangebied valt. Binnen deze zone zijn maximale bebouwingshoogten voorgeschreven waardoor de windtoetreding tot de molen wordt beschermd.

Artikel 14: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 16: Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht

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

Artikel 18: Slotregel

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

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage: akoestisch onderzoek industrielawaai t.g.v. bedrijventerrein De Kolk Schaafdries te Ravenstein
Naar deze bijlage wordt in de regels bij de bestemming 'Wonen – Rijen' verwezen.

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor 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:
 - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingbesluit 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.

De opstelling van het bestemmingsplan voldoet aan de hoofdlijnen van deze wet.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de 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 Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere 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 Grex-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, of 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is voldaan aan de wettelijke verplichting.

5.1.3 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. In de paragrafen 6.4.1 wordt hier nader op in gegaan.

5.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Rolverdeling provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. En zij zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die van toepassing zijn op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming, maar dus ook de provinciale regelingen met betrekking tot natuurbescherming. Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 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. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

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.

5.2.2 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.

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. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. Deze zijn van niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied De Kolk worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de “ladder voor duurzame verstedelijking” een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Per 1 juli 2017 is de Ladder aangepast. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden (Bro artikel 3.1.6 lid 2-3-4):

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel. (concreet: in een bestemmingsplan met een wijzigings- en/of uitwerkingsbevoegdheid kan worden bepaald dat de ladder motivering wordt doorgeschoven naar de toelichting van het wijzigings- of uitwerkingsplan).
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De provincie kan nadere invulling geven aan de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Indien van toepassing is dit opgenomen in het provinciale ruimtelijke beleid en geconcretiseerd in de Provinciale Verordening en het uitwerkingskader.

In paragraaf 3.3 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verantwoording volgens de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Concreet betreft het de verantwoording van de ontwikkeling van 37 woningen en een boodschappencluster, (paragraaf 6.1 en 6.2). De werkwijze die in de Handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van juli 2017 is opgenomen, is toegepast. In deze verantwoording is ook ingegaan op de nadere invulling van de Ladder door de provincie, indien van toepassing.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Inleiding

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. In de Verordening Ruimte 2017 Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van de structuurvisie van 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie is een schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft helderheid over de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie en de wijze waarop zij haar instrumentarium inzet.

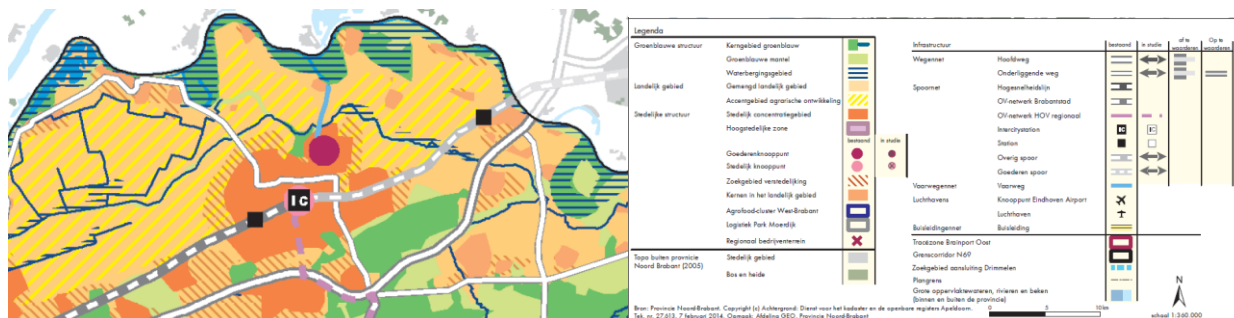
De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. De verschillen tussen de steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen zijn in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht een belangrijke kwaliteit van Brabant. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamd 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei, tussen Bergen op Zoom en Oss) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de vijf grote Brabantse steden.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden:

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



Afbeelding 12. Structurenkaart

De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- Kernen in landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Voor het plangebied geldt dat het ligt binnen de stedelijke structuur en dat het perspectief Kernen in landelijk gebied geldt. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de ladder duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Op basis van de provinciale prognoses is er ruimte voor de geplande woningbouw in het plangebied. Het plan is afgestemd en er vindt zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats. Zie hiervoor de paragrafen 6.1 en 6.2. Het plan past derhalve in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

5.3.3 Verordening ruimte (2017)

In de *Verordening ruimte* (2017) 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 (2017) is in werking getreden per 1-1-2018.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte (2017) wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.18 van de Verordening is de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen: “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. In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als (art.1.85): “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”.

Artikel 4.2 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is geheel gelegen binnen de provinciale aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’. In dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van nieuwe woningen aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

woningen

Artikel 4.3 Verordening ruimte (2017) stelt de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Naast een motivering conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording zijn opgenomen over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen (voor de gemeente Oss is dat het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant);
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder 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.

In artikel 39.4, lid b, van de Verordening ruimte (2017) is opgenomen dat gemeenten afspraken maken over onder andere de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Voor de afspraken rondom de ontwikkeling van woningbouw gelden diverse bepalingen (art. 39.6). Onder andere zijn de afspraken gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Daarnaast worden de afspraken gemaakt in samenhang met het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, en met waarborgen van voldoende realisme en flexibiliteit om rekening te houden met onder andere opgaven vanuit transformatie en leegkomend vastgoed.

In september 2017 heeft de provincie de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Agenda markeert en agendeert een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt. Zoals duurzame verstedelijking en aanpak van transformatieopgaven, inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen, opgaven in de bestaande woningvoorraad rond verduurzamen en langer thuis wonen, en versterken van de regionale samenwerking.

Met dit plan wordt de realisatie van 37 woningen mogelijk gemaakt. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte (2017) voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 6.1 van deze toelichting gegeven.

Detailhandel

Artikel 4.7 geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een detailhandelslocatie (uitgezonderd een bovenregionale detailhandelslocatie). Naast een motivering conform de ladder voor duurzame verstedelijking dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken zijn nagekomen, die daarover gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant).

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

In 2004 is de Toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren. Voor het thema wonen is aangegeven dat de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wil wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Verder wordt aangegeven dat er wordt gewerkt aan vitale dorpen waar inwoners, verenigingen, ondernemers en gemeente samen invulling geven aan het sociale klimaat en gemeenschappelijke activiteiten. En waar binnen samenwerkende clusters van kernen basisvoorzieningen te vinden zijn gericht op zorg en ontmoeting en waar de verbindingen met de stad en met voorzieningen in andere dorpen goed zijn. De kleine kernen zijn gegroepeerd, waarbij inwoners uit de kleinste gebruikmaken van voorzieningen in de grotere kernen. Ravenstein is een grotere kern.

5.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Aan de kernen in het landelijk gebied wordt een toekomstrichting geboden door levende dorpenclusters na te streven met oog voor de leefbaarheid en ontwikkelingsruimte. Onder condities is selectief bouwen in en bij de dorpen mogelijk. Er worden 3 dorpenclusters onderscheiden: Macharen, Megen en Haren; Dieden-Demen, Deurssen-Dennenburg, Neerlangel, Huisseling en Ravenstein; Neerloon, Overlangel, Keent, Koolwijk en Herpen. Binnen de clusters van de dorpen zijn voorzieningen als scholen, verenigingen etc. aanwezig, en waar mogelijk ook winkels. De voorzieningen zijn in ieder geval te vinden in de hoofdkernen van de clusters: Megen, Ravenstein en Herpen.

Het plangebied wordt in de structuurvisie aangemerkt als “woongebied: hoofdkern met uitbreiding/inbreiding/beheer”. In de Structuurvisie wordt De Kolk aangemerkt als een goede locatie voor woningbouw. Deze locatie is goed te ontsluiten voor de auto (via Dorpenweg en nabije snelwegafslag) en ligt nabij het station. De locatie De Kolk is te beschouwen als een inbreidings- en transformatielocatie, de locatie van de brandweerkazerne en de voormalige gemeentewerf worden vervangen door woon- en winkelgebied. De ontwikkeling op De Kolk draagt bij aan de opgaven uit de structuurvisie.

5.4.3 Wonen

In de Woonvisie Oss 2013, ‘Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen’, staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie ‘Analyse van het wonen in de gemeente Oss’. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.

- Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Portefeuillemanagement Wonen Oss

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2013, *“een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen!”*. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De eerste prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012. Sindsdien is de systematiek van de PFM steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. Ook is de nieuwe provinciale prognose 2017 doorvertaald naar de verschillende gebiedsdelen van Oss.

De planlocatie aan de Schaafdries in Ravenstein ligt in het landelijk gebied. Nieuwe woningen op deze locatie zijn daarmee gericht op de woningbehoefte vanuit de dorpencluster Ravenstein. De ontwikkeling van woningen op de locatie aan de Schaafdries is al langer in beeld, als onderdeel van de herontwikkeling van het bedrijventerrein de Kolk. Al in het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling afgewogen in het totale programma Wonen voor de gemeente Oss. Herontwikkeling van de Kolk voor woningbouw op afzienbare termijn leek toen echter niet haalbaar. Het PFM 2012 constateerde dat mede hierdoor tekorten in Ravenstein en adviseerde een hernieuwde studie naar woningbouwlocaties. Vanuit de Locatiestudie woningbouw Ravenstein, gemeente Oss 2013, komt herontwikkeling van een deel het bedrijventerrein de Kolk weer als voorkeursscenario naar voren. In voorliggend bestemmingsplan is dit uitgewerkt.

5.4.4 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 meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala 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 1 opgenomen bij de regels. 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 of bedrijven die niet passen in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

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. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is, zijn: een groter oppervlak dan de toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of 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.

5.4.5 De Visie op de detailhandelstructuur

De 'Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015' (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunt. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra. Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

In het plan wordt voorzien in de ontwikkeling van 2.000 m² bvo detailhandel waarvan circa 1.500 m² fullservice supermarkt. Door de clustering, de grootte, de ruimtelijke ligging op een goed ontsloten plek binnen Ravenstein en door te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden biedt deze locatie een toekomstbestendige ontwikkeling voor detailhandel.

5.4.6 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden;
- het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar;
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven. In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels. Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

5.4.7 Water

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

In het meest actuele Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het waterbeheerplan is terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.

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 ontwikkeld. 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 milieukwaliteit-maatstaven 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.

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("Water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);

- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij rekening moet worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

5.4.8 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal: bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Parkeren

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota “parkeernormen 2017” vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

Het parkeren in het plangebied gebeurt op twee locaties. In het noordelijk deel de grondgebonden woningen zijn er voldoende parkeerplaatsen in het gebied aanwezig conform de parkeernormen 2017. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een centrale parkeervoorziening aangelegd voor zowel de appartementen als de winkels. Hierbij wordt ingezet op dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit is aannemelijk omdat in de uren dat de winkels de meeste bezoekers zullen ontvangen (overdag), er minder parkeerbehoefte is van de bewoners en hun visite. En op de momenten dat de bewoners meeste parkeerplaatsen nodig hebben ('s avonds) dan is het aantal bezoekers van de winkels relatief laag. In paragraaf 6.3.6 wordt verder ingegaan op het parkeren en het dubbelgebruik blijkt. Er worden voor het plan voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

5.4.9 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 uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te 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.

5.4.10 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is opgenomen in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 heeft gewijzigd. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie. In paragraaf 6.4.1 wordt hier nader op in gegaan.

5.4.11 Welstandsnota

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit nieuwe welstandsbeleid hoeven veel bouwwerken niet langer naar de Welstandskamer voor advies. Verder wordt de mogelijkheid geboden om bestaande en nieuwe locaties volledig welstandsvrij te maken. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen 2 welstandsniveaus. Voor de beeldbepalende gebieden en zones blijft het welstandstoezicht behouden. Voor de overige gebieden wordt het welstandstoezicht versoepeld. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan de Welstandskamer een bouwplan toetst. Het plangebied behoort tot "overige gebieden" qua welstandstoezicht.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Wonen

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen. In het totaal gaat het om 37 woningen in twee deelgebieden: deelgebied 1 met 17 appartementen boven winkels (vrije huur en goedkope koop) en deelgebied 2 met 20 grondgebonden woningen (in de goedkope koopsector).

Deze paragraaf geeft de verantwoording van dit programma op basis van het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 5.2.1).

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is de ontwikkeling van woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt midden in het stadje Ravenstein, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied. De verantwoording van het programma is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling.

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Verordening Ruimte en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RRO NOB (30 november 2017) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2018 tot en met 2027. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 4.335 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

De onderstaande tabel geeft de woningbehoefte voor de gemeente Oss weer volgens de provinciale prognose 2017. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd, waarbij variant 'Hoog' uitgaat van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

Tabel 1. Behoeftte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2018-2027

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
periode	prognose hoog 2018	prognose laag 2018	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2018 t/m 2022	2.335	1.800	2.514	1.483
2023 t/m 2027	2.000	1.555	474	342
Totaal	4.335	3.355	2.988	1.825

**PFM Oss, januari 2018*

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2028 bedraagt ongeveer 3.000 woningen. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing (inventarisatie januari 2018). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden. De plannen voor deze ontwikkeling in Ravenstein zijn al opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2018 ongeveer 1.825 woningen. Op korte termijn worden nog eens 35 woningen "hard" doordat de bestemmingsplannen, waarin deze woningen zijn opgenomen, worden vastgesteld of onherroepelijk worden. Met de toevoeging van maximaal 40 woningen in dit bestemmingsplan blijft de aldus berekende totale harde capaciteit voor woningen (ca. 1.900 woningen) binnen de kaders van de regionale afspraken.

In feite betreft het plan voor de Kolk ook een transformatie-ontwikkeling, namelijk de herontwikkeling een vrijkomende plek door verplaatsing van de brandweerkazerne op een verouderd bedrijventerrein.

De woningbehoefte in het dorpencluster Ravenstein

De Kolk ligt in het stadje Ravenstein. Woningbouw op deze locatie is gericht op de woningbehoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsgroei van het dorpencluster Ravenstein (kernen Ravenstein, Huisseling, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen, Neerlangel). Voor de opvang van de woningbehoefte ligt beleidsmatig een accent bij de Ravenstein, als hoofdkern voor wonen en voorzieningen voor de omliggende kernen.

De ontwikkeling van woningen op de locatie aan de Schaafdries is al langer in beeld, als onderdeel van de herontwikkeling van het bedrijventerrein de Kolk. Al in het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling afgewogen in het totale programma Wonen voor de gemeente Oss. Herontwikkeling van de Kolk voor woningbouw op afzienbare termijn leek toen echter niet haalbaar. Het PFM 2012 constateerde dat mede hierdoor tekorten in Ravenstein en adviseerde een hernieuwde studie naar woningbouwlocaties. Vanuit de Locatiestudie woningbouw Ravenstein (2013; zie bijlage 1) komt de herontwikkeling van de locatie van de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf weer als voorkeursscenario naar voren.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen het dorpencluster Ravenstein weer, inclusief de 37 woningen aan de Schaafdries. Van de totale plancapaciteit liggen 51 woningen in het stadje Ravenstein. Uit het overzicht blijkt dat de woningen van dit plan passen in de behoefte van Ravenstein en het cluster Ravenstein. Na realisering van het plan blijft nog een tekort aan woningbouw mogelijkheden.

Tabel 2. Behoeftte woningen versus capaciteiten cluster Ravenstein 2018-2027

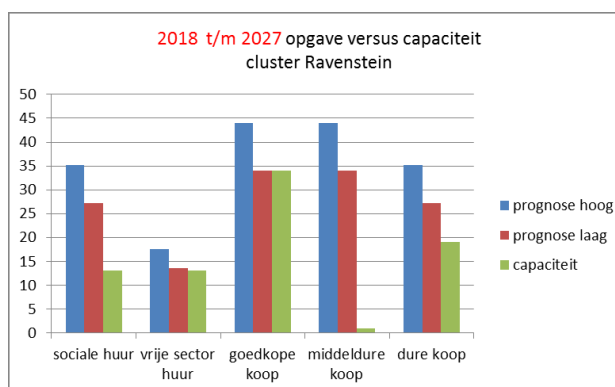
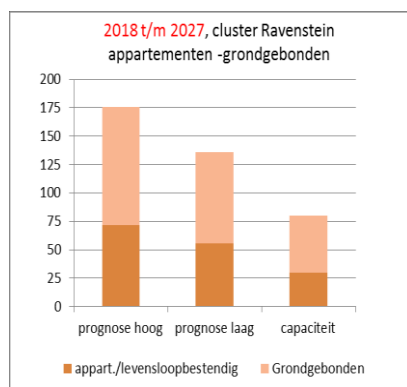
Bandbreedte toevoeging woningen cluster Ravenstein				
periode	prognose hoog 2018	prognose laag 2018	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2018 t/m 2022	98	75	70	30
2023 t/m 2027	78	61	10	
Totaal	176	136	80	30

*PFM Oss, januari 2018

Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.

Met name in de landelijke kernen overheerst in de bestaande woningvoorraad en plancapaciteiten het aandeel grotere eengezinswoningen. Aanbod van appartementen en goedkopere woningen is beperkt. Uit bijgaande grafieken 1 en 2 (waarin de Schaafdries al is opgenomen) blijkt dat de plannen voor woningen aan de Schaafdries aan deze behoefte tegemoet komen. Het plan voorziet in de toevoeging van vrije sector huurwoningen en goedkope koopappartementen.



Grafiek 1 en grafiek 2.

6.2 Detailhandel

Ravenstein, het historische vestingstadje aan de Maas, is de centrumkern van het gelijknamige dorpencluster waartoe ook de kernen Huisseling, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen en Neerlangel behoren. Voorzieningen voor de kernen op het gebied van ontmoeten, zorg, onderwijs en winkels zijn geconcentreerd in Ravenstein. Behoud en modernisering van de voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorpencluster.

Binnen het plangebied is ruimte voorzien voor de realisatie van een aantrekkelijk woongebied gecombineerd met een nieuw 'boodschappencentrum' voor het dorpencluster Ravenstein. Dit cluster heeft een oppervlak van 2.000 m² bvo, zijnde 1.525 m² wvo¹. Dit oppervlak bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een supermarkt van 1.500 m² bvo, zijnde 1.125 m² wvo;
- 'Afzoomunits' voor overige commerciële voorzieningen van 500 m² bvo, zijnde 400 m² wvo. Deze ruimte krijgt een gemengde bestemming en kan ingevuld worden met winkels in dagelijkse artikelen (food) en niet-dagelijkse artikelen (non-food), horeca, ambachten en dienstverleners.

Uitgangspunt is verplaatsing van de huidige supermarkt, die op de huidige locatie aan het Keurvorstenplein geen mogelijkheden voor modernisering heeft. Ook de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn niet meer toereikend.

De plannen voor de ontwikkeling van woningen en het boodschappencluster lopen al geruime tijd. Daarom is in 2017 nogmaals de wenselijkheid en haalbaarheid van de ontwikkeling van het boodschappencluster onderzocht door onderzoeksbureau BRO. Het onderzoek gaat in op de beleidskaders van provincie, regio Noordoost Brabant en de gemeente Oss en de verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking (Bro art. 3.1.6. lid 2). De bevindingen zijn opgenomen in het Rapport "Ruimtelijk-functionele analyse boodschappencluster de Schaafdries, Ravenstein". Dit rapport is opgenomen als bijlage 3.

Samenvattend is de conclusie dat de beoogde ontwikkeling om de volgende redenen wenselijk is en de eventuele effecten aanvaardbaar zijn:

- De beoogde ontwikkeling voorziet op een goed bereikbare locatie binnen de hoofdkern van het dorpencluster Ravenstein in een toekomstbestendige boodschappenvoorziening met een volwaardige supermarkt. Met deze ontwikkeling krijgt Ravenstein vanaf de Dorpenweg een entree die de delen van Ravenstein aan weerszijden van de weg kan verbinden. Binnen dorpencluster Ravenstein is in beginsel voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een volwaardige boodschappenvoorziening met een hedendaagse supermarkt.
- Inpassing van deze voorziening is niet mogelijk ter plaatse van de huidige supermarkt. Ook kan deze niet worden ingepast in het historische stadshart van Ravenstein. Daarbij heeft het voorzieningenaanbod in het hart vooral een toeristisch-recreatieve functie, waar de efficiënte aanschaf van de boodschappen – vooral met de auto – minder op aansluit.
- In de planontwikkeling wordt uitgegaan van verplaatsing van de Emté-supermarkt² vanaf de huidige locatie (Keurvorstenplein) naar het nieuwe boodschappencluster. Vertrek van de supermarkt is aanvaardbaar, omdat de achter te laten locatie geen volwaardige centrumfunctie heeft (ligging binnen woonomgeving, beperkte bereikbaarheid en parkeervoorzieningen). Er is ook geen ruimte die ter plaatse te realiseren. Verder heeft de supermarkt op de huidige locatie geen ondersteunende functie voor de overige (dagelijkse) voorzieningen in Ravenstein.
- De huidige bestemming 'gemengd' biedt ruime mogelijkheden voor herinvulling van de vrijkomende locatie aan het Keurvorstenplein, waaronder ook horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen, kantoren en lichte bedrijvigheid. Ook is de gemeente bereid mee te denken in herontwikkeling naar wonen, zodat deze locatie kan bijdragen aan het oplossen van de woningbehoefte in Ravenstein. De locatie aan het Keurvorstenplein is ook opgenomen in de verkenning Woningbouwlocaties Ravenstein.

¹ Wvo staat voor winkelvloeroppervlak, zijnde het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel. Het wvo is doorgaans circa 75% bij supermarkten tot 80% bij overige detailhandel van het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van het bedrijf.

² De Emté-supermarkt is in september 2018 omgevormd naar een COOP-supermarkt vanwege een overname van de Emté supermarkten in Nederland. Voor het plan en voor de getrokken conclusies heeft deze wijziging geen impact.

- De ontwikkeling van het boodschappencluster past binnen de kaders van het beleid van zowel provincie, regio Noordoost-Brabant als gemeente Oss. Modernisering en verplaatsing van de supermarkt in Ravenstein is wenselijk in het streven naar een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur voor Ravenstein en de omliggende landelijke kernen. Met name voor kernen in het landelijke gebied is de aanwezigheid van een moderne supermarkt van belang als basis voor de voorzieningenstructuur. De ontwikkelingen van een boodschappencentrum past in het beleid om deze voorzieningen te concentreren. Conform de regionale afspraken is het plan voor de ontwikkeling van het boodschappencluster op de Kolk afgestemd in het regionale overleg van Noordoost-Brabant (15 juni 2017, ambtelijke werkgroep Economie). Geconstateerd is dat het een goed onderbouwde lokale ontwikkeling is, passend in de regionale kaders. Daarbij is de vraag naar de wenselijkheid om de detailhandelsbestemming op de huidige locatie actief te verwijderen, om hervestiging van een andere supermarkt te voorkomen, aan de orde geweest. De gemeente acht deze kans niet reëel, gezien de gebrekkige kwaliteiten van de huidige locatie voor moderne supermarkten (beperkte omvang, lastige bouwkundige structuur, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden) en het beperkte verzorgingsgebied. Herinvulling met anderssoortige detailhandel blijft denkbaar, maar het huidige bestemmingsplan biedt ook ruime mogelijkheden voor herinvulling met andere functies (waaronder maatschappelijk, cultureel, dienstverlening, lichte bedrijvigheid). Daarnaast wil de gemeente ook herontwikkeling naar wonen mogelijk maken. Aanpassing van het huidige bestemmingsplan aan het Keurvorstenplein vindt plaats op basis van concrete herontwikkelingsplannen.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro art. 3.1.6. lid 2)

De ontwikkeling van het boodschappencluster is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is verantwoording conform de ladder van duurzame verstedelijking (Bro art. 3.1.6. lid 2) een vereiste. Deze verantwoording is ook opgenomen in het rapport van BRO (zie bijlage 3) en wordt hieronder samengevat.

Toetsing Regionale behoefte

Full-service supermarkten van een normale omvang (zoals de beoogde supermarkt in Ravenstein) hebben een beperkt bereik, variërend van 1 tot 4 kilometer. Het verzorgingsgebied van het boodschappencluster met de beoogde supermarkt is dan ook vooral beperkt tot Ravenstein en de direct omliggende kernen. BRO concludeert dat de ontwikkeling van het boodschappencluster voorziet in de behoefte van het kerncluster Ravenstein. Uitgaande van verplaatsing van de huidige supermarkt, zoals ook privaatrechtelijk is vastgelegd, is de uitbreiding aan ruimte voor een supermarkt beperkt (toename van circa 300m² wvo supermarkt). Door de uitbreiding krijgt Ravenstein een volwaardige en moderne supermarkt.

Omdat de supermarktinfilling van het beoogde boodschappencentrum een verplaatser betreft, zullen de regionale concurrentieverhoudingen niet drastisch wijzigen. Hierdoor blijft de invloed van deze winkel op de regionale koopstromen beperkt en zijn de eventuele effecten ervan aanvaardbaar. Voor een deel zullen de kleinere winkels in het boodschappencluster opgevuld worden door verplaatsingen van winkels in de dagelijkse sector uit het historische deel van Ravenstein. Verwacht mag worden dat heropvulling van eventueel vrijkomende panden verschuift naar branches in de niet-dagelijkse sector (gericht op toerisme) of andere functies waaronder wonen. Dit geldt ook voor de vrijkomende supermarktlocatie aan het Keurvorstenplein. Uit de leegstandanalyse blijkt tevens dat er nagenoeg geen leegstaand (winkel)vastgoed aanwezig is in Ravenstein. Daarmee zijn eventuele effecten aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Ravenstein.

Daarnaast benadrukt BRO dat de beoogde ontwikkeling ook in sterke mate voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De huidige winkels in dagelijkse artikelen in het dorpencluster liggen verspreid over de kern Ravenstein, waarbij de Emté-supermarkt kleinschalig, niet optimaal bereikbaar en zodoende niet toekomstbestendig is. De consument kiest immers voor gemak en comfort en zodoende voor ruim opgezette supermarkten/supermarktcentra met aanvullende voorzieningen. Dergelijk aanbod bevindt zich momenteel buiten het dorpencluster.
- De beoogde boodschappenvoorziening, waarbinnen de functies geclusterd zijn rond een supermarkt op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeerruimte, is aantrekkelijk en toekomstbestendig. De ontwikkeling betekent een sterke opwaardering van de huidige, verspreid gelegen boodschappenvoorzieningen, waarmee de consumentenverzorging van het gehele dorpencluster sterk verbeterd wordt.

- Door de modernisering van de boodschappenvoorziening voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte, dat tevens in de vigerende beleidskaders past. In het gemeentelijk beleid wordt een modernisering van de supermarkt voorzien.
- Er zijn geen alternatieve planinitiatieven die in de behoefte voorzien in de relevante regio.

Omdat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is er geen verdere verantwoording in het kader van de ladder nodig.

6.3 Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.3.1)
- Bodem (§ 6.3.2)
- Externe veiligheid (§ 6.3.3)
- Geurhinder (§ 6.3.4)
- Luchtkwaliteit (§ 6.3.5)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.3.6)
- Water (§ 6.3.7)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.3.8)
- Gezondheid (§ 6.3.9)
- Molenbiotoop (§ 6.3.10)

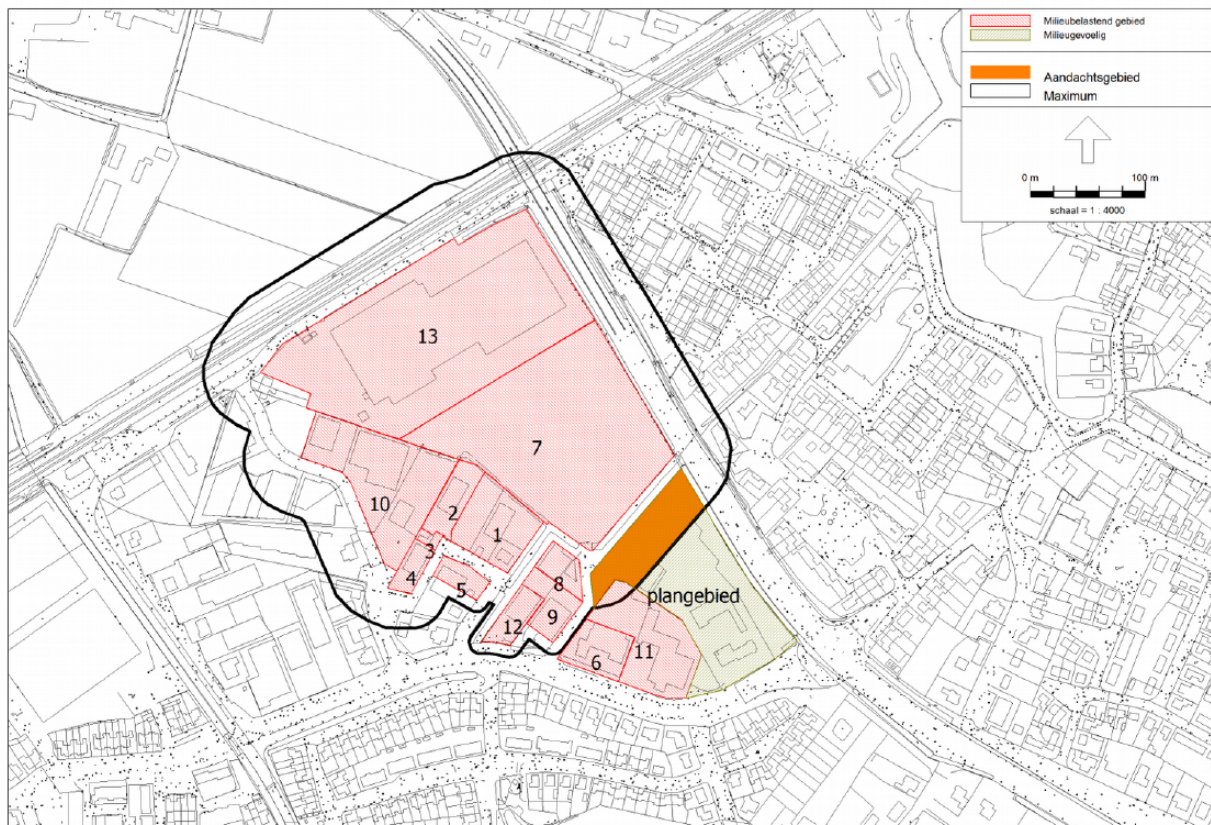
6.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

De aan te houden richtafstand geldt in principe alleen voor gevoelige bestemmingen. Woningen dienen bij voorkeur zoveel mogelijk buiten de milieuzone te worden gerealiseerd. De supermarkt kan in principe zonder beperkingen binnen de richtafstanden gerealiseerd worden. De aan te houden richtafstand wordt voor nagenoeg alle bedrijven bepaald door het aspect geluid. De meest belastende bedrijven in voorliggend situatie zijn VAEX Truck en US CARS. De aan te houden richtafstanden op basis van de actueel milieuvergunde situatie van de bovengenoemde bedrijven is nader beoordeeld. Hieruit blijkt dat het voor beide bedrijven gaat om het stallen en verkopen van vrachtwagens (alleen de 'trekkers'). Het is aannemelijk te maken dat hierdoor kleinere richtafstanden kunnen worden aangehouden, waardoor ook de milieuzone kleiner wordt.

In het onderzoek van Peutz (2017; zie bijlage 4) worden voor de diverse bedrijven de aan te houden richtafstanden tot woningen weergegeven (omgevingstype 'gemengd gebied'). Deze afstanden bepalen de feitelijk aanwezige milieuzone rondom de bedrijven. In figuur 14 is deze milieuzone weergegeven middels de zwarte lijn rondom de bedrijven. De bedrijven zijn in deze figuur weergegeven als milieubelastend gebied (rood gearceerd). Het plangebied is in deze figuur weergegeven als milieugevoelig gebied (groen gearceerd).

Uit deze figuur blijkt dat uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' de 17 appartementen buiten de milieuzone is gelegen van de feitelijk aanwezige bedrijven. Deze woningen worden dus buiten deze milieuzone gerealiseerd.



Afbeelding 14. Richtafstanden bedrijven.

Ten aanzien van de afstand tussen de te realiseren supermarkt en de te realiseren woningen wordt nog opgemerkt dat uitgaande van een 'gebied met functiemenging' supermarkten vallen onder Categorie B. Dit betekent dat er in ieder geval sprake zal moeten zijn van een bouwkundige afscheiding tussen de woningen en de supermarkt.

Zie verder ook paragraaf 6.3.8 voor meer informatie over industrielawaai.

6.3.2 Bodem

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

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd nadat de gemeentewerf uit gebruik is gehaald (rapport NIPA Milieutechniek, d.d. 2 november 2009; zie bijlage 5). Hierin is geconcludeerd dat de gesteldheid van grond en grondwater geen beperking vormt voor de planontwikkeling (waaronder woningbouw). Voor grond, die eventueel bij grondwerkzaamheden vrijkomt, gelden beperkingen ten aanzien van hergebruik of verwerking.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van grond en grondwater ter plaatse van het plangebied geen belemmering zal vormen voor de planontwikkeling. Het onderzoek van NIPA van 2 november 2009 is echter gedateerd, aangezien doorgaans voor bodemonderzoeken een geldigheidsduur tot 5 jaar wordt gehanteerd. Derhalve is een nieuw onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd door NIPA (2018; zie bijlage 6). De conclusie uit deze rapportage is dat in de bodem geen verontreinigingen zijn aangetoond die een belemmering vormen voor de toekomstige ontwikkelingsplannen. Wel is uit het recente onderzoek van NIPA een geval van ernstige verontreiniging met PAK aangetroffen. Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt deze verontreiniging gesaneerd te middels een BUS-melding met

inachtneming van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oss. Het puin verontreinigd met asbest tot boven de 100 mg/kg ds wordt verwijderd voorafgaand aan de ontwikkeling. Ook het puin niet verontreinigd boven de norm met visueel asbest wordt verwijderd in het kader van de ontwikkeling. Voor het overige wordt bij vrijkomende grond, puin en verhardingsmaterialen er rekening mee te worden gehouden dat deze beperkte hergebruiksmogelijkheden hebben.

Tijdens het verwijderen van de asfaltverharding op het achter terrein aan de Schaafdries 2, 4 en 6 te Ravenstein is gebroken puinmateriaal aangetroffen. Daarom heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Oss in september 2018 vier partijen sloopafval indicatief onderzocht op de aanwezigheid van asbest. (Asbestonderzoek partijen (bouw- en sloopafval) Schaafdries 2, 4 en 6 Ravenstein, 11 oktober 2018). Zie bijlage 15. Het doel van het asbestonderzoek is het vaststellen of het bouw- en sloopafval asbesthoudend is, zodat kan worden bepaald of de partijen mogelijk in aanmerking komen voor hergebruik.

Omdat tijdens het verwijderen van de asfaltverharding op het achter terrein gebroken puinmateriaal werd aangetroffen en daarnaast tijdens het in 2018 door Nipa uitgevoerde onderzoek asbest werd aangetroffen, heeft de Antea Group in opdracht van de gemeente Oss in november 2018 een nader asbestonderzoek uitgevoerd aan de Schaafdries 2, 4 en 6. (Nader asbestonderzoek Schaafdries 2,4 en 6 te Ravenstein, 29 januari 2019). Zie bijlage 16. Het doel van het nader asbestonderzoek is het vaststellen of de bodem/puinverharding tot boven de interventiewaarde/restconcentratienorm is verontreinigd met asbest.

In opdracht van de gemeente Oss heeft Antea Group in de periode februari – maart 2019 ook nog een verkennend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een groenstrook rondom de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf. (Rapport verkennend bodem- en nader asbestonderzoek groenstrook naast Schaafdries 2, 4 en 6 te Ravenstein; 20 maart 2019). Zie bijlage 17. De aanleiding voor het nader asbestonderzoek werd gevormd door het aantreffen van puin in de bodem van de groenstrook. Het betreft naar verwachting dezelfde puinlaag die op het achterterrein van de naastgelegen voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne is aangetroffen. Het doel van het nader asbestonderzoek is het vaststellen of de bodem/puinverharding tot boven de interventiewaarde/restconcentratienorm is verontreinigd met asbest. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Uit de laatste drie hiervoor beschreven nadere bodemonderzoeken door Antea, is gebleken dat in de bodem van de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf puin en asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest volgens de Wet bodembescherming. In verband met het beoogde gebruik voor woningbouw dient een grondsanering uitgevoerd te worden.

6.3.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (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). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij

dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

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

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) is in opdracht van de gemeente Oss een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid voor de planlocatie De Kolk te Ravenstein (zie bijlage 7). De ODBN hanteert kaders voor externe veiligheid. Deze kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen, gemeten vanaf de risicobron. Per afstand wordt aangegeven welke scenario's bepalend zijn. Binnen de kaders is een onderscheid aangebracht in kwetsbaarheid van de activiteit die bij een risico-ontvanger mogelijk is:

- ZKO = Zeer kwetsbaar object (o.a. zorgcomplexen, ziekenhuizen)
- KO = Kwetsbaar object (o.a. woonhuizen)
- BKO = Beperkt kwetsbaar object (o.a. kantoren, bedrijfsgebouwen)

Voor een nadere omschrijving van deze begrippen ZKO, KO en BKO wordt verwezen naar een bijlage van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss'.

Type object	Normering plaatsgebonden risico
ZKO	Binnen 10-6-contour niet toegestaan.
KO	Binnen 10-6-contour niet toegestaan.
BKO	Binnen 10-6-contour, toegestaan mits noodzaak met goede motivatie is aangetoond.

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. Wél dienen bij beide methodes alle elementen van de verantwoordingsplicht te worden ingevuld. Het verschil tussen zwaarte 1 en zwaarte 2 wordt verder toegelicht in een bijlage (nummer 2) van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss'.

Voor waterwegen, provinciale en gemeentelijke wegen en bedrijven (niet zijnde LPG-tankstations) buiten bedrijven terreinen zijn in de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' geen planologische kaders opgenomen. Deze dienen derhalve getoetst te worden aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving.

Beoordeling risico's projectgebied

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de risicokaart. De ligging van het plangebied is blauw omcirkeld.



Abbeelding 15. Risicokaart met plangebied (blauw)

Uit het plaatje blijkt dat het plangebied is gelegen in de risicocontouren (invloedsgebied) van een spoorlijn ('s-Hertogenbosch-Nijmegen), vaarweg en een weg (provinciale weg N277/Dorpenweg).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen, buisleidingen en vaarwegen gelegen, waardoor of waarover grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd worden en welke externe veiligheidscontouren hebben, die over het plangebied vallen. Wel zijn in de omgeving van het plangebied een weg (Dorpenweg), een vaarweg (Maas) en een spoorlijn ('s-Hertogenbosch-Nijmegen) gelegen, waarvan het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied reikt. De plaatsgebonden risicocontouren ($PR 10^{-6}$) van deze risicobronnen vallen niet over het plangebied, zodat deze geen belemmering vormen.

Voor de spoorlijn, de waterweg en de weg geldt, dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied beschouwd te worden. Maatgevend scenario voor de spoorlijn, water (Maas) en de weg is een gasexplosie (BLEVE) van een tanker, ketelwagen of tankwagen. Hieronder is een samenvatting van de groepsrisicoverantwoording opgenomen. De uitgewerkte verantwoording van het groepsrisico met alle verplichte onderdelen vindt u in de bijlage van het bestemmingsplan (zie bijlage 7).

Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico veroorzaakt door de spoorlijn, weg en vaarweg geldt, dat voor en na realisatie van het plan de 0,1 maal de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vanaf het begin van het planproces is speciale aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid, vanwege de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Bij het ontwerp is gekeken naar het zo veilig mogelijk inrichten van de plangebied, zodat de gevolgen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen voor de bewoners van het plangebied zo beperkt blijven.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied en bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp (alle risicobronnen) binnen het plangebied kan het volgende gesteld worden:

- Het plangebied is vanaf meerdere zijden goed bereikbaar voor de hulpdiensten.
- Er is voldoende primair bluswater aanwezig voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van een gasexplosie (BLEVE).

- Er wordt voldaan aan de opkomsttijd voor de brandweer.

Voor de aanwezigen personen binnen het plangebied zijn voldoende vluchtwegen voorhanden, om bij een calamiteit het plangebied te verlaten. In het plangebied worden geen woningen/appartementen gerealiseerd die speciaal bedoeld zijn voor mindervalide personen. De personen die aanwezig zijn binnen het plangebied worden derhalve aangemerkt als voldoende zelfredzame personen. Het plangebied ligt binnen het WAS-gebied (waarschuwing- en alarmeringssysteem) en de dekking voor NL-Alert.

Beleidsvisie externe veiligheid

Aan de voorwaarden van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' kan met voorstaande eveneens worden voldaan. Externe veiligheid is onder genoemde voorwaarden geen belemmering voor het plan.

6.3.4 Geurhinder

Agrarisch

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

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

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

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

Industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Beoordeling geur projectlocatie

Op basis van een uitgevoerde inventarisatie is bij een drietal bedrijven sprake van geuremissie. Het betreft een snack productiebedrijf (Dekro), een varkenshouderij en een mengvoederbedrijf (De Heus). De bedrijven zijn op een afstand van respectievelijk 250 meter, 350 meter en 650 meter van de geprojecteerde nieuwbouw gelegen, zie figuur 16.



Afbeelding 16. Situering relevante geurbedrijven in omgeving plangebied

Het bedrijf Dekro is gesitueerd op ca. 250 meter ten westen van het plangebied. De aard van de bedrijfsvoering is snackproducerend en omvat het koken van halffabrikaten en in beperkte mate het bakken van vlees. Het bedrijf beschikte in het verleden over een milieuvergunning, en valt sinds 2008 onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

De inrichting is destijds gekwalificeerd als een zeer kleine geurbron met een lage geurbelasting voor de omgeving. Daar op een afstand van ca. 40 tot 60 meter van de inrichting reeds woningen zijn gelegen en voor zover uit het milieudossier kan worden opgemaakt er geen klachten zijn, kan worden gesteld dat het aspect geur ten gevolge van Dekro nabij de geprojecteerde nieuwbouw in het plangebied geen hinder zal veroorzaken.

De op ca. 350 meter afstand gelegen varkenshouderij beschikt sinds 1998 over een milieuvergunning voor 948 vleesvarkens. Uit de 'Agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013' blijkt dat van deze varkenshouderij de geurcontour van 3 ouE/m³ voor een deel over het industrieterrein de Kolk ligt (zie figuur 17). Dit deel van het industrieterrein maakt echter geen deel uit van het plangebied, zodat ter plaatse van het plangebied de geurconcentratie minder dan 3 ouE/m³ (98-percentiel) zal bedragen.

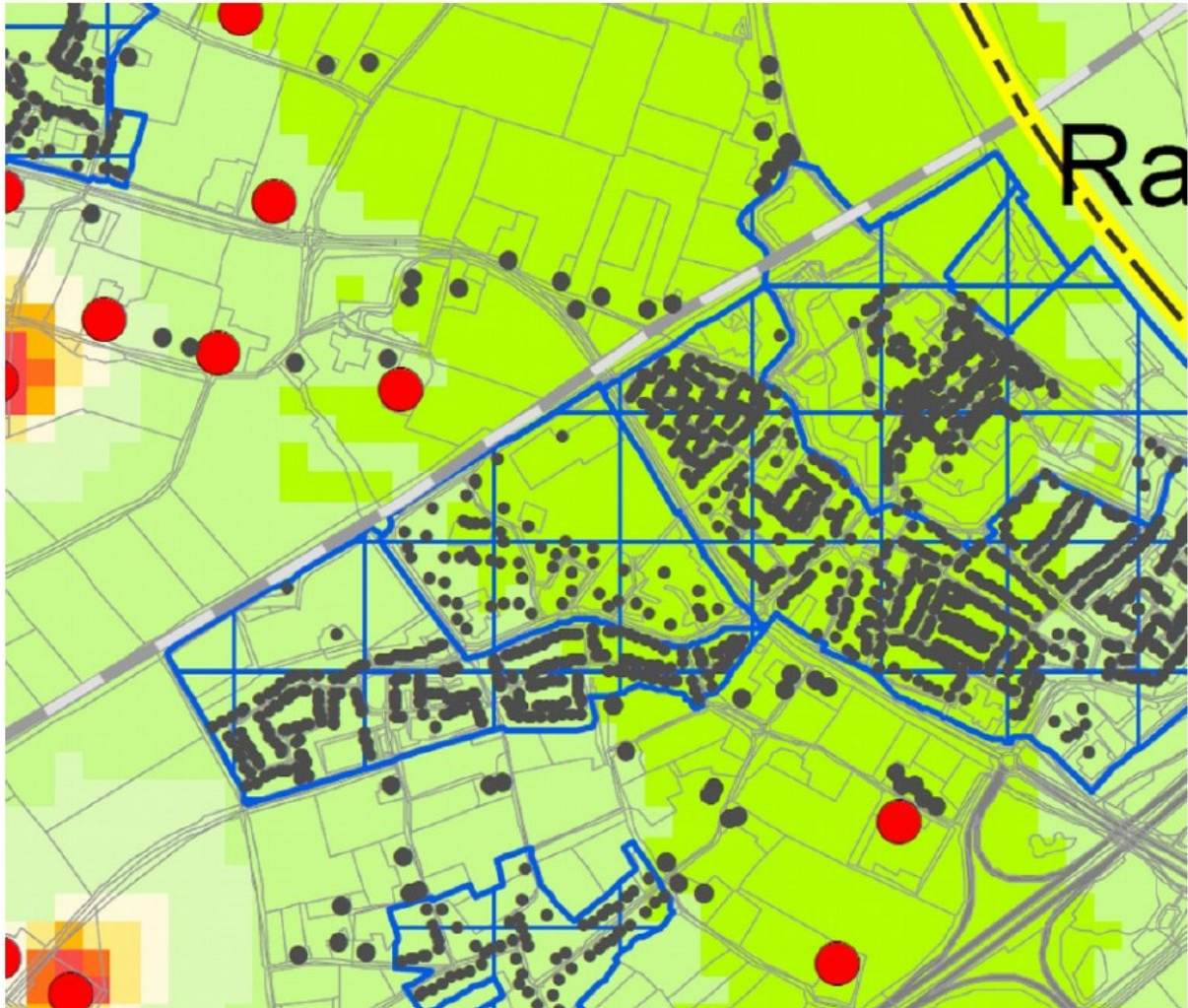
Thans geldt volgens de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' voor bedrijventerrein De Kolk een geurnorm van 8 ouE/m³ (bedrijventerrein). Op grond van deze verordening geldt voor woonkernen met geen/enige intensieve veehouderij, zoals Ravenstein, een geurnorm van 2 ouE/m³. Voor een plangebied bij een dergelijke woonkern geldt op basis van deze verordening een geurnorm van 3 ouE/m³. Voor het plangebied kan derhalve worden aangesloten bij een geurnorm van 3 ouE/m³. Aangezien uit figuur 17 volgt dat ter plaatse van het plangebied de geurconcentratie minder dan



Afbeelding 17. Indicatieve geurhindercontouren

3 ouE/m³ (98-percentiel) zal bedragen, vormt de aanwezigheid van de varkenshouderij in principe geen belemmering.

In figuur 18 is de achtergrondbelasting vanwege veehouderijbedrijven weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed leefklimaat.



Afbeelding 18. Achtergrondbelasting vanwege veehouderijbedrijven

De op 650 meter gelegen veevoederfabriek van De Heus BV beschikt sinds 2010 over een revisievergunning. In deze vergunning wordt uitgegaan van de best beschikbare technieken om geuroverlast tot de omgeving te beperken. Op grond van de verleende vergunning kan worden gesteld dat het bedrijf voldoet aan de gestelde geurnormen. Daar de woonkern van Ravenstein reeds gelegen is tussen het plangebied en De Heus en deze woningen derhalve als maatgevend kunnen worden beschouwd, kan worden gesteld dat het aspect geur vanwege De Heus nabij de geprojecteerde nieuwbouw in het plangebied geen hinder zal veroorzaken.

Op basis van bovenstaande beschouwing kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering zal vormen voor de planontwikkeling.

6.3.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om 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 bijna 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. De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Dit plan is een NIBM-project. Een beoordeling op luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Van dit project kan zondermeer worden gezegd dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Wel moet worden beoordeeld of ter plaatse van de ontwikkelingslocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarvoor hebben wij een berekening uitgevoerd die is toegevoegd in de bijlage (zie bijlage 4). Aangezien de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀ niet zullen worden overschreden na realisatie van de bestemmingsplanwijziging, kan worden gesteld dat tevens voldaan wordt aan de overige grenswaarden uit de Wet milieubeheer ten aanzien van NO₂ en PM₁₀. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zal ter plaatse van het plangebied dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

6.3.6 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Verkeer

Ter bepaling van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de kentallen uit de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor de te realiseren woningen in het plangebied kan worden aangesloten bij het kental voor 'centrum-dorps' van 6,3 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal. Voor de realisatie van de 37 woningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 233 motervoertuigen per etmaal. Voor de supermarkt kan worden aangesloten bij het kental voor een fullservice supermarkt in een niet stedelijk gebied (schil centrum) met gemiddeld 116 motervoertuigen per etmaal per 100 m² bvo. Voor de realisatie van de supermarkt met 1.500 m² komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 1.740 motervoertuigen etmaal. Voor de te realiseren dagwinkels kan worden aangesloten bij het kental voor een een buurt- en dorpscentrum in een niet stedelijk gebied (schil centrum) van gemiddeld 53 motervoertuigen per etmaal per 100 m² bvo. Voor de realisatie van ca. 500 m² dagwinkels komt dit neer op een verkeersgeneratie van ca. 265 mvt/etmaal. Voor de te realiseren supermarkt en dagwinkels wordt tevens rekening gehouden met 5 bezoekende vrachtwagens per etmaal (10 bewegingen).

Straat	Typering	Max capaciteit (mtv/etmaal)	Huidige intensiteit³ (mtv/etmaal)
Dorpenweg	Gebiedsontsluitingsweg	> 10.000	5.419
Schaafdries	Gebiedsontsluitingsweg	6.000 - 15.000	2.354

Tabel 3. Capaciteiten en intensiteiten

In de plansituatie zal derhalve sprake zijn van 2.238 personenvoertuigbewegingen en 10 vrachtwagenbewegingen per etmaal. De ontsluiting van de grondgebonden woningen verloopt via de

³ Verkeersmodel gemeente Oss basisjaar 2015. Aantallen op een gemiddelde weekdag.

Verver en de Schaafdries, de ontsluiting van de commerciële ruimten en de appartementen verloopt via de Schaafdries. Worst-case kan worden aangenomen dat alle extra verkeersbewegingen over de Schaafdries van- en naar de Dorpenweg zullen rijden.

De Dorpenweg en de Schaafdries zijn gebiedsontsluitingswegen en hebben respectievelijk een maximum capaciteit van meer dan 10.000 en 6.000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal (zie tabel 3). De huidige intensiteit is beduidend lager dan deze maxima. De extra verkeersbewegingen die ontstaan vanwege het bouwplan leiden niet tot intensiteiten op deze wegen die boven het maximum uitkomen. De Schaafdries kan het extra verkeer aan. Het merendeel van het auto-verkeer zal de route via de Dorpenweg volgen. Ook de Dorpenweg kan de toename van het verkeer aan. De Verver kent op dit moment alleen bestemmingsverkeer. Er zijn geen verkeerstellingen bekend. Aangenomen kan worden dat de intensiteit laag is. Gezien de capaciteit van deze weg is de toename van extra verkeer geen probleem.

Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat door ontwikkeling van het plangebied het verkeer gaat toenemen. De toename is in verhouding dusdanig laag dat dit binnen de beleidsnormen blijft. De ontwikkeling van het plangebied geeft daarom geen aanleiding om de inrichting van de bestaande wegen in de omgeving aan te passen.

Parkeren

In het plan is veel aandacht besteed aan het parkeren omdat een supermarkt en detailhandel een relatief grote parkeerbehoefte kennen. Maar we vinden het ook belangrijk om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Het parkeren vindt in deelgebied 1 plaats op het terrein rond het gebouw met de supermarkt, detailhandel en appartementen. In deelgebied 2 wordt het parkeren voornamelijk opgelost in de openbare ruimte. Hieronder wordt per deelgebied verder ingegaan op de parkeeroplossing.

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt vanwege het efficiënt gebruik maken van de ruimte ingezet op dubbelgebruik van het parkeerterrein. Vanwege de mix van functies (wonen, supermarkt en dagwinkel) is het aannemelijk dat eenzelfde parkeerplaats gebruikt kan worden door gebruikers van de verschillende functies. We onderscheiden vier verschillende type parkeerders: bewoners appartementen, visite van de bewoners in de appartementen (aangegeven met 'bezoekers' in tabel 4), supermarktparkeerders en parkeerders voor de dagwinkels. Een parkeerplaats ten behoeve van een bewoner kan bijvoorbeeld vaak overdag gebruikt worden door een bezoeker van de supermarkt als de bewoner naar zijn werk is. Of een bezoeker van de supermarkt brengt ook een bezoek aan de dagwinkel (en andersom). Dat maakt dat er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn dan als je sec de parkeernormen per functie optelt.

Voor het berekenen van de parkeerbalans zijn we allereerst uitgegaan van de parkeernormen per functie conform het gemeentelijke parkeerbeleid (zie tabel 4). Vervolgens hebben we door middel van aanwezigheidspercentages inzichtelijk gemaakt in hoeverre er mogelijkheden zijn voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Voor de aanwezigheidspercentages hebben we gebruik gemaakt van richtlijnen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegbouw en de Verkeerstechniek (CROW). De aanwezigheidspercentages hebben we voor verschillende type momenten inzichtelijk gemaakt: voor werkdagen (ochtend, middag, avond, nacht), koopavonden, zaterdag (middag, avond) en zondag-middag.

Tabel 4. Parkeerbalans Schaafdries zonder dubbelgebruik					
Functie	Aantal	per eenheid	Functie parkeernorm	Parkeer norm	Parkeer behoefte
Appartement 80 < 120m2 excl bezoekers	5	woning	Koop etage midden/huur etage duur	1,6	8
Appartement 80 < 120m2 bezoekers	5	woning	Koop etage midden/huur etage duur	0,3	1,5
Appartement < 80m2 excl bezoekers	12	woning	Koop etage midden/huur etage duur	1,1	13,2
Appartement < 80m2 bezoekers	12	woning	Koop etage midden/huur etage duur	0,3	3,6
Fullservice supermarkt (hoog)	1500	100m2 bvo	Fullservice supermarkt (middel en hoog)	6,2	93
Dagwinkels	500	100m2 bvo	Buurt/dorpscentrum	4	20
				Totaal	139,3

Tabel 5. Aanwezigheidspercentage conform richtlijnen CROW								
Functie	ochtend	middag	avond	koop- avond	nacht	zaterd middag	zaterd avond	zond middag
80 < 120m2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
80 < 120m2 bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
< 80m2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
< 80m2 bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Fullservice supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
Dagwinkels	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%

Wat dat betekent voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is weergegeven in tabel 5. Het kritische moment dat uiteindelijk het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaalt, is wanneer én de winkels naar verwachting druk bezocht worden én wanneer er veel bewoners thuis zijn en ook de kans het grootst is dat er bezoek is bij de bewoners. Dat moment is zaterdag-middag. Dat betekent dat op dit drukste moment er 129 parkeerplaatsen nodig zijn voor deelgebied 1 (zie tabel 6). Dat is ook het aantal parkeerplaatsen dat in dit gebied aangelegd worden.

Tabel 6. Parkeerbehoefte op basis aanwezigheidspercentages								
Functie	ochtend	middag	avond	koop- avond	nacht	zaterd middag	zaterd avond	zond middag
80 < 120m2	4	4	7,2	6,4	8	4,8	6,4	5,6
80 < 120m2 bezoekers	0,15	0,3	1,2	1,05	0	0,9	1,5	1,05
< 80m2	6,6	6,6	11,88	10,56	13,2	7,92	10,56	9,24
< 80m2 bezoekers	0,36	0,72	2,88	2,52	0	2,16	3,6	2,52
Fullservice supermarkt	27,9	55,8	37,2	74,4	0	93	37,2	0
Dagwinkels	6	12	2	15	0	20	0	0
Totaal	45,01	79,42	62,36	109,93	21,2	128,78	59,26	18,41

Deelgebied 2

In deelgebied 2 vindt nagenoeg al het parkeren plaats in de openbare ruimte. Enkele hoekwoningen hebben ruimte op de eigen kavel om daar te voorzien in een parkeerplaats. In de openbare ruimte is voorzien in voldoende parkeerplaatsen, de parkeernormen worden in acht genomen. Een beperkt deel van het parkeren voor dit deelgebied is voorzien aan De Verver. Met name het bezoekersparkeren zal daar plaatsvinden.

6.3.7 Water

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

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

Watertoets

In eerste instantie is een digitale watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat er voor de ontwikkeling van dit plangebied belangen van het waterschap spelen. Aan de oostzijde van het plan loopt een huidige A-watergang van het Waterschap. Ten noorden van deelgebied 2 wordt de huidige watergang gedempt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe A-watergang aangelegd tussen deelgebied 1 en deelgebied 2. Beide ingrepen zijn vergunningplichtig. Hierover is vooroverleg gevoerd met het Waterschap. Aan de noordzijde van deze watergang is een obstakelvrije zone aanwezig ten behoeve van onder andere beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan de watergang. Deze zone is watervergunningplichtig en moet voldoen aan de keur van het waterschap.

Omdat in deze situatie sprake is van een verhardingstoename van 7.000 m² meter in het openbaar gebied dient er volgens de Keur van Waterschap Aa en Maas gecompenseerd te worden. Ook hierover is overleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas. Om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen dient al het regenwater binnen het plangebied geborgen dan wel geïnfiltreerd te worden; of vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat er op basis van een eerste berekening conform de actuele rekenregels circa 420 m³ (7.000 x 0,06 x 1) binnen het plangebied geborgen dient te worden. In de berekening is rekening gehouden met de gevoeligheidsfactor 1 voor stedelijk gebied en een compensatie conform de nieuwe Keur van 60 millimeter/m² verhardingstoename. Hiervoor is geen vergunning nodig. Hierbij is er van uitgegaan dat de woningen en de detailhandel hun eigen regenwater niet op het eigen perceel kunnen infiltreren. Binnen het plangebied is niet voldoende ruimte om het regenwater te infiltreren.

Afhankelijk van de verdere bouwplanontwikkeling is onder voorwaarden een buffer nodig. Deze is voorzien in het groter maken van de bestaande watergang ten oosten van het plan. Het Waterschap wenst deze watergang in eigendom en beheer te geven van de gemeente omdat het geen functionele A-watergang betreft. Hierover is overleg gevoerd. Om te kunnen voorzien in voldoende waterberging wordt deze watergang minimaal zo groot gemaakt dat er voldoende volume is om te voorzien in de buffering van het water voor dit plan. Het op te vangen water in deze watergang wordt vervolgens vertraagd afgevoerd op de A-watergang van het Waterschap ten noorden van het plan. Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan ten behoeve van de watervergunning wordt een definitieve keuze gemaakt over maatvoering en technische constructies. Ook zal er worden verantwoord hoe het regenwater zal worden verwerkt.

Voor deelgebied 2 kan geen gebruik gemaakt worden van het bufferen van het water in de waterberging tussen beide deelgebieden. Deze watergang is een A-watergang waarop niet gebufferd mag worden. Voor dit deelgebied wordt daarom in het op te stellen waterhuishoudkundig plan een oplossing geboden voor het bergen van voldoende water binnen het plangebied. Deze benodigde capaciteit wordt gerealiseerd door het aanleggen van twee wadi's, en een voorziening voor de opvang van hemelwater gelegen onder wandelpaden waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van HNO.

6.3.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeurgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van

onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Weg- en spoorlawaai

Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege weg- en railverkeer op de toekomstige locatie van bestemmingsplan Schaafdries te Ravenstein (DPA Cauberg-Huygen; zie bijlage 12). Het plan is gelegen binnen de geluidzone van o.a. de Schaafdries en Dorpenweg en binnen de geluidzone van het spoortraject Oss - Nijmegen. De geluidbelasting die door de genoemde (spoor-)wegen wordt veroorzaakt ter plaatse van de gevels van de beoogde nieuwbouwwoningen dient door middel van berekeningen te worden vastgesteld. De berekende geluidbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden verbonden aan de Wet geluidhinder. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder en of zo nodig hogere waarden moeten worden aangevraagd. Daarnaast is het bouwplan op korte afstand van een aantal wegen gelegen. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen inzichtelijk gemaakt. Uit de berekende geluidbelastingen zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het wegverkeer op de Schaafdries wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden op de zuidoostgevel van het appartementengebouw. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Voor het bouwplan wordt een hogere waarde procedure doorlopen;
- Ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpenweg wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden ter plaatse van de oost-, noord-, en zuidgevel van de eerstelijnsbebouwing van de grondgebonden woningen en ter plaatse van de oostgevel van de appartementen. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Voor het bouwplan wordt een hogere waarde procedure doorlopen;
- Ten gevolge van het railverkeer op spoortraject Oss – Nijmegen wordt de voorkeurgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van het railverkeer niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB ter hoogte van de noordoostgevel van het woningblok aan de Dorpenweg. Het treffen van maatregelen aan de bron (stiller asfalt) is gezien de situering nabij het kruispunt om verkeerskundige en financiële redenen niet mogelijk of wenselijk. Het treffen van maatregelen in de overdracht (schermen) is gezien de hoogte van het gebouw om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk of wenselijk.

Er wordt een hogere waarde procedure gevolgd om een ontheffing mogelijk te maken. Het bouwplan vult een open plaats op tussen reeds aanwezige bebouwing. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met aanvullende voorwaarden vanuit de gemeente Oss. Alle woningen/appartementen waarvoor een hogere waarde aangevraagd wordt, beschikt over een geluidluwe gevel. Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de ligging van de verblijfsruimte. Minimaal 50% van de verblijfsruimte of minimaal 50% van het vloeroppervlak van het verblijfsgebied dient te zijn gelegen aan een geluidluwe zijde. Daarnaast dienen de woningen te beschikken over een geluidluwe buitenruimte. Bij de grondgebonden woningen kan dit gerealiseerd worden door het plaatsen van een volledig gesloten tuinmuur met een hoogte van 1,80 meter en een massa van minimaal 15 kg/m². Bij de twee

noordoostelijk gelegen appartementen is een volledig gesloten balustrade met een hoogte van 1,20 meter en een massa van minimaal 15 kg/m² noodzakelijk.

Industrielawaai

Er zijn twee bronnen van industrielawaai die gezien moeten worden voor geluidgrenswaarden: VAEX/US Cars, (zie paragraaf 6.3.1) en de supermarkt/dagwinkels in het plan zelf. Hieronder wordt daarop ingegaan. Nabij het plan zijn behalve VAEX nog enkele bedrijven aan de weg De Verver gelegen. Cauberg Huygen (2019; zie bijlage 14) heeft het bedrijf De Bresser Schilderwerken aan de De Verver 5 onderzocht. De stationaire geluidbronnen van dit bedrijf zijn voornamelijk afzuigingen. Die zijn zodanig gesitueerd dat voor de toelaatbare geluiduitstraling daarvan bestaande woningen maatgevend zijn. Bij dit bedrijf vinden de meeste activiteiten in de dagperiode plaats, maar kunnen wel auto's van personeel aankomen of vertrekken in de avondperiode en de nachtperiode (meestal zal dat in de vroege ochtend, d.w.z. voor 07.00 uur) zijn. Dat leidt niet tot overschrijding van geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Cauberg Huygen heeft ook gekeken naar het bedrijf RMSadvies aan de Verver 4. Hiervoor zijn geluidsbronnen toegevoegd die representatief zijn voor het bedrijf (overeenkomstig de melding activiteitenbesluit uit 2004). Het bedrijf is overeenkomstig het gemelde uitsluitend in de dag periode in bedrijf.

De overige nabij het plangebied op het bedrijventerrein gelegen bedrijven betreft relatief kleine bedrijven waarvan de mogelijk akoestisch relevante activiteiten in de dagperiode plaatsvinden. Mede gezien de afstand van het plan zijn daarvan geen relevante geluidbijdragen bij de woningen in het plan te verwachten.

VAEX

Door Cauberg Huygen (2019; zie bijlage 14) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van VAEX en US CARS. VAEX is een handelsbedrijf voor vrachtwagens en opleggers, met daarnaast een handel in (vooral Amerikaanse) pick-up trucks van US CARS. Het akoestisch onderzoek ter motivering van de goede ruimtelijke ordening is noodzakelijk. Voor de milieuinrichting gelden voor deze herontwikkeling de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Het doel van dit akoestisch onderzoek is om inzicht te geven in de geluiduitstraling van VAEX naar de omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de een recent geluidrapport (Amitec; april 2018 en akkoord bevonden door de ODBN; oktober 2018) in het kader van een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook heeft Peutz (2018) een geluidonderzoek uitgevoerd naar de geluidsproductie van VAEX in opdracht van de gemeente Oss. Daarbij zijn (op 20 februari 2018) geluidmetingen uitgevoerd met betrekking tot de binnengeluidniveaus, de geluidisolatie van de deuren van de werkplaats en de wasplaats, de uitlaatgasafzuiging en de heftruck. Op die manier is gewaarborgd dat er binnen redelijke grenzen nog ruimte is voor groei van de activiteiten van VAEX. De directe geluidhinder van de inrichting wordt beoordeeld aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Ten behoeve van de berekening van de geluidemissie van de inrichtingen is een rekenmodel opgesteld. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenprogramma 'Geomilieu' versie 4.50. Het rekenprogramma berekent de geluiduitstraling naar de omgeving volgens rekenmethode II.8. zoals omschreven in 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' (1999).

Om de bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering is hun representatieve of gewenste bedrijfsvoering opgenomen in de gebruikte rekenmodellen. Er is bepaald wat de geluidbijdrage is van de drie bedrijven, De Bresser, RMSadvies en VAEX/USA Cars, ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen. Er zijn drie aspecten belicht, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder.

Resultaten Activiteitenbesluit zonder maatregelen:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uitsluitend wordt overschreden door de inrichting VAEX/USA Cars als gevolg van de voertuigbewegingen op het terrein;

- Het maximale geluidniveau overschreden wordt door VAEX/USA Cars als gevolg van de voertuigbewegingen op het terrein;
- Er geen sprake is van indirecte hinder.

Resultaten ruimtelijke ordening zonder maatregelen:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau past binnen de richtwaarde van 55dB(A) die geldt voor gemengd gebied overeenkomstig stap 3 uit de VNG Publicatie Bedrijven en Milieuzonering;
- Het maximale geluidniveau dat optreedt ten gevolge van De Bresser en RMSadvies past binnen de richtwaarde van 70dB(A) etmaalwaarde (excl. aan- en afrijdend verkeer) die geldt voor gemengd gebied overeenkomstig stap 3 uit de VNG Publicatie Bedrijven en Milieuzonering;
- Het maximale geluidniveau overschreden wordt door VAEX/USA Cars als gevolg van de voertuigbewegingen op het terrein;
- Er geen sprake is van indirecte hinder.

Maatregelen

Vanwege de berekende overschrijdingen als gevolg van VAEX/USA Cars is een maatregel in de vorm van een geluidscherm gedimensioneerd. Het gaat om een 98,5 meter lang scherm dat, met een lengte van 5,0 meter boven het plaatselijke maaiveld, voldoende geluidafscherming biedt dat er nagenoeg overal voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Een uitzondering wordt gevormd door de derde bouwlaag van een tiental grondgebonden woningen waarvoor geldt dat er geen doelmatige afschermende maatregel mogelijk is ter plaatse van het overdrachtsgebied. Voor deze woningen is in overeenstemming met de ontwikkelaar gekozen voor het wijzigen van de indeling van de woning. Er komen voor deze tien woningen geen geluidgevoelige vertrekken op de derde bouwlaag, achter de gevels die op de plankaart met een aanduiding zijn aangegeven, zonder dat aanvullende maatregelen toegepast zijn waardoor alsnog voldaan kan worden aan de geldende eisen.

Resultaten na maatregelen:

Na het treffen van de schermmaatregel worden de belangen van VAEX/USA Cars behartigd en vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de gewenste bedrijfsvoering. Ter plaatse van alle woningen wordt voldaan aan de standardeisen uit het Activiteitenbesluit en daarmee tevens aan de richtwaarden uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering editie 2009 die gelden voor ruimtelijke situaties in gemengd gebied stap 2.

In bijlage VII-2 van bijlage 14 zijn de cumulatieve rekenresultaten van de omliggende bedrijven samen met de nieuwe winkels opgenomen. Tevens heeft toetsing plaatsgevonden op basis van stap 2 uit de VNG publicatie door middel van kleurcodering (zie bijlage VII-1 van bijlage 14). In Bijlage VIII-1 van bijlage 14 zijn de cumulatieve berekeningswaarden weergegeven ten aanzien van industrielawaai gecumuleerd met wegverkeerslawaai.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat er sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening na het treffen van de geschetste maatregel. Vanzelfsprekend is dit aan het bevoegd gezag om hier een definitief oordeel over te vellen.

Supermarkt/dagwinkels

Door DPA Cauberg-Huygen (zie bijlage 13) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de nieuw te bouwen supermarkt/dagwinkels. De projectlocatie is momenteel een gedeeltelijk braakliggend terrein. Het plan voorziet in de realisatie van een groot aantal appartementen die bovenop een supermarkt en dagwinkels gebouwd zullen worden en 20 grondgebonden woningen. Rondom het beoogde nieuwbouwplan ligt bestaande geluidgevoelige bebouwing. Het akoestisch onderzoek ter motivering van de goede ruimtelijke ordening is noodzakelijk. Voor de milieuinrichting gelden voor deze herontwikkeling de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Het doel van dit akoestisch onderzoek is om inzicht te geven in de geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie en akoestische ervaringscijfers die zijn opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. De directe geluidhinder van de inrichting wordt beoordeeld aan de normstelling uit het

Activiteitenbesluit. De indirecte geluidhinder wordt beoordeeld volgens de systematiek van de 'Circulaire indirecte hinder'.

Aan de hand van de aangereikte maximaal representatieve bedrijfssituatie en ervaringscijfers opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen is een rekenmodel opgesteld met de objecten en geluidbronnen voor de inrichting. Met dit akoestische rekenmodel is de geluiduitstraling naar de omgeving berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Bij de onderzochte nieuwbouwwoningen (geluidgevoelige bestemmingen) voldoen de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) niet overal aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Bij de nieuw te bouwen appartement gelegen aan de oostzijde en één appartement gelegen aan zuidzijde (meest oostelijk gelegen appartement aan zuidgevel) wordt een overschrijding berekend in de dag- en avondperiode. Voor deze appartementen dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen (maatwerkvoorschrift). Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond worden dat de gevel van deze woningen voldoende geïsoleerd worden (zodat voldaan wordt aan binnenniveau 35 dB(A)). De berekende maximale geluidniveaus (L_{Amax}) in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.;
- Ter plaatse van de bestaande woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (zowel langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) en maximaal geluidniveau (L_{Amax});
- Bij de bestaande woningen wordt voldaan aan stap 3 conform VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied';
- De nieuw te bouwen woningen/appartementen voldoen de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) aan de richtwaarden uit stap 3 volgens de VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied'.
- Bij de nieuw te bouwen appartementen wordt niet voldaan aan de maximale geluidniveaus conform stap 3 uit de genoemde VNG-publicatie voor 'gemengd gebied'. Er worden overschrijdingen berekend ten gevolge van de piekgeluiden van het laden en lossen ter hoogte van de appartementen.
- Bij de nieuwe en bestaande woningen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de indirecte hinder ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde en voldoet hiermee aan de normstelling uit de 'Circulaire indirecte hinder'.
- De inrichting voldoet aan het BBT-principe.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening mede omdat het binnenniveau in de geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond worden dat de gevels van deze woningen voldoende geïsoleerd worden zodat voldaan wordt aan binnenniveau 35 dB(A).

6.3.9 Gezondheid

Het aspect gezondheid krijgt steeds meer aandacht in de ruimtelijke ordening. Gezondheid speelt een rol in veel ruimtelijke en milieu-afwegingen. Dat onder de milieutoetsing (bij vergunning of melding) ook de belangen voor de gezondheid van mensen valt, is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Veel milieuregelingen en milieunormen hebben hun achtergrond in de effecten op de gezondheid en de veiligheid van mensen. Bekende voorbeelden zijn de wettelijke normen op het gebied van geluidhinder (verkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaai), luchtkwaliteit (fijnstof) en externe veiligheid.

De gezondheidsrisico's die veehouderijen mogelijk voor de mens met zich brengen, vragen steeds meer aandacht in het omgevingsrecht. Enerzijds is dit het gevolg van uitbraken, bijvoorbeeld de uitbraak van Q-koorts in 2009. Anderzijds verandert de maatschappelijke opvatting over het (bedrijfsmatig en grootschalig) houden van dieren, waardoor de negatieve effecten – waaronder de potentiële gevaren voor de mens – steeds vaker voor het voetlicht worden gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat er vanaf 2009 diverse onderzoeken zijn en worden uitgevoerd naar de relatie tussen veehouderijen en volksgezondheid.

Het onderzoek 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' (VGO 1) maakt duidelijk dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen gezondheidseffecten veroorzaken. Het wordt uit de rapportage niet duidelijk welke van deze stoffen nu op welke wijze bepalend zijn voor de negatieve effecten. De Gezondheidsraad ziet endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een

negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Vanuit deze gedachte heeft het Rijk de Wageningen UR Livestock Research (WLR) opdracht gegeven om - met het oog op het ontwikkelen van een endotoxine toetsingskader – emissiemetingen uit te voeren en de verspreiding van endotoxine rond veehouderijen te modelleren.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine echter nog niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende bescherming worden geboden. Het endotoxine toetsingskader 1.0 (van BPO Transitie Zorgvuldige Veehouderij, november 2016) haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

In juni 2017 is het tweede onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO 2) kenbaar gemaakt. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat rondom pluimveehouderijen en geitenhouderijen mensen een grotere kans hebben op longontsteking. Bij pluimvee wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt door fijnstof en endotoxinen. Bij geiten is de oorzaak onbekend, maar Q-koorts is uitgesloten. Het onderzoek bevestigt ook de eerdere conclusie dat mensen met COPD, die in de buurt van veehouderijen wonen, vaker en ernstiger klachten hebben dan mensen die op grotere afstand van veehouderijen wonen.

Hoewel er een duidelijk statistisch verband is ontdekt, kan het niet herleid worden naar een specifieke oorzaak. Het kan bijvoorbeeld uit de emissie van fijnstof, endotoxines, maar ook bijvoorbeeld uit de opslag van mest komen. Vervolgonderzoek naar de oorzaak is opgestart in opdracht van het Rijk, maar het is de verwachting dat resultaten op zijn vroegst medio 2019 bekend worden. Het Rijk neemt geen bedrijfsspecifieke maatregelen vanwege het ontbreken van de oorzaak in het onderzoek.

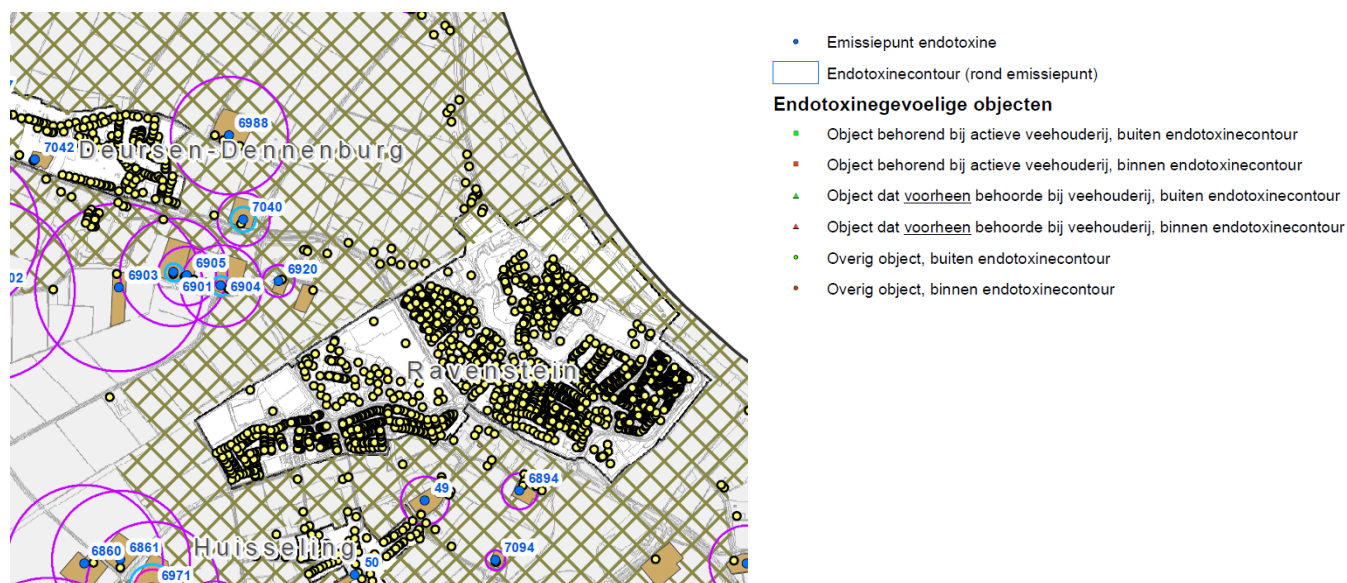
Een toetsingskader c.q. handelingsperspectief voor ontwikkelingen is nog niet voor handen. Zowel het Rijk als Provincie nemen geen maatregelen ten aanzien van de omgekeerde werking. De effecten van een stop op de omgekeerde werking zijn economisch en maatschappelijk groot. Dit is momenteel ook onwenselijk. We informeren initiatiefnemers duidelijk over de risico's. De ontwikkelingen blijven we op de voet volgen.

Endotoxine toetsingskader

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij bestemmingsplannen voor woonwijken, bedrijventerreinen of initiatieven in het buitengebied is het de vraag welk niveau voor de blootstelling nog aanvaardbaar is. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. Om te voldoen aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad is met het Endotoxine toetsingskader 1.0 op basis van de bronsterkte voor individuele veehouderijen de aan te houden afstand te bepalen. De aan te houden afstand is op kaart te visualiseren door een afstandscontour rond de veehouderij te tekenen. Deze individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour voor de volksgezondheid kan worden gebruikt in de ruimtelijke ordening.

Binnen de risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Van dit beginsel kan worden afgeweken als aannemelijk wordt gemaakt dat het woon- en leefklimaat binnen de afstandscontour wel aanvaardbaar is.

Aan de hand van het Endotoxine toetsingskader 1.0 is er in het kader van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld of er door de planontwikkeling een verhoogd endotoxine risico kan optreden en/of er veehouderijbedrijven kunnen worden belemmerd in de bedrijfsvoering. De beoordeling vindt zowel per bedrijf (individueel) en per groep van bedrijven (cumulatie) plaats. De notitie richt zich op pluimvee- en varkensbedrijven omdat hier de emissie van fijnstof en grovere stofdeeltjes het hoogste is. Aangezien endotoxine zich hecht aan deze stofdeeltjes, verspreidt endotoxine zich met de stofdeeltjes naar de omgeving. Voor andere veehouderijsectoren wordt er vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee ook endotoxine verhoudingsgewijs laag is en dit daarom geen verhoogd risico veroorzaakt.

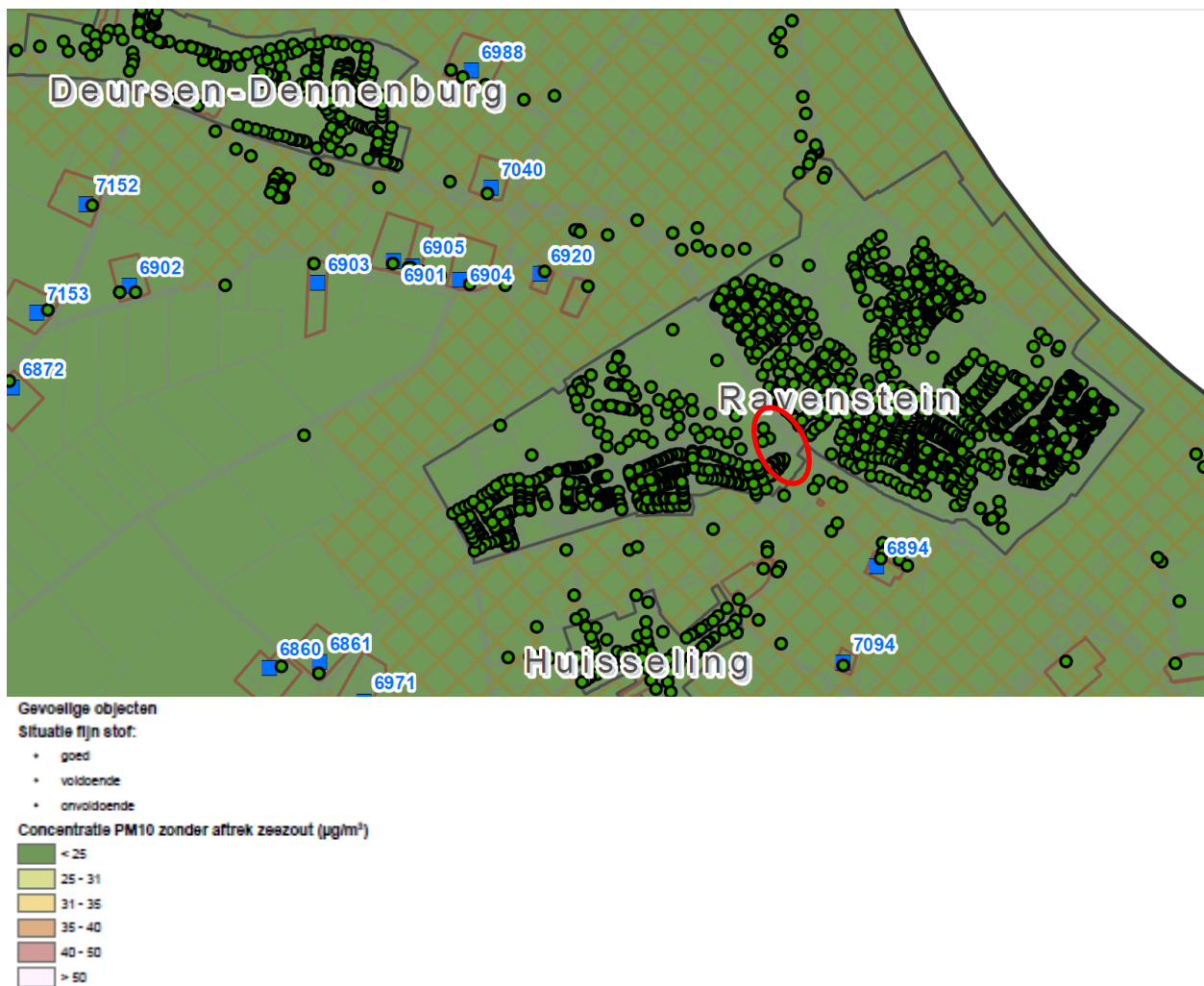


Afbeelding 19. Endotoxinegevoelige objecten

Endotoxine

Op basis van de endotoxinekaart bij de Milieueffectrapportage voor het bestemmingsplan Buitengebied Oss wordt het volgende geconstateerd. De planlocatie ligt buiten de endotoxinecontour van de dichtstbijzijnde actieve veehouderij. In het gebied is geen sprake van een 'veedicht gebied', waardoor cumulatie van bedrijven geen effect heeft.

Uit de fijnstofkaart bij de Milieueffectrapportage volgt dat de concentratie fijnstof (PM10) lager is dan 25 µg/m³ en dat de fijnstof situatie van naastgelegen gevoelige objecten goed is.



Afbeelding 20. Fijnstof - Concentratie PM10 zonder aftrek zeezout ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

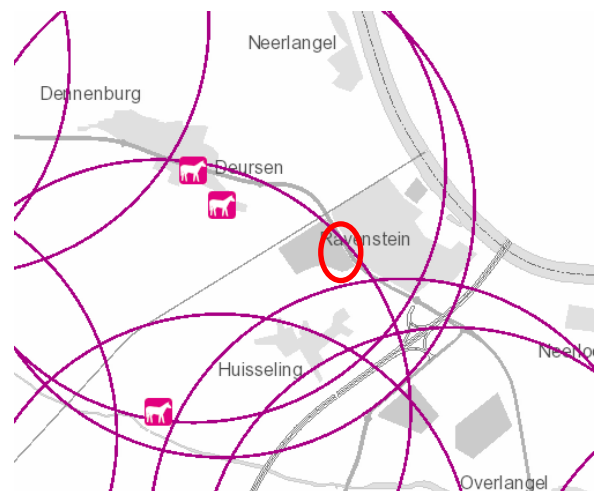
Op grond van toetsing aan de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, is er ten gevolge van de planontwikkelingen geen sprake van een verhoogd endotoxine risico.

Geitenhouderijen

De planlocatie ligt binnen verschillende contouren van 2 kilometer rond geitenhouderijen. Een afweging over het risico vanuit een geitenhouderij richting de ruimtelijke ontwikkeling moeten we maken.

In deze afweging moeten de volgende punten worden meegenomen:

- Laat het bestemmingsplan huisvesting van een kwetsbare groep mensen toe?
- Is het economisch en maatschappelijk wenselijk doorgang te geven aan de ontwikkeling?
- Is er reden voor GGD advies?
- Informeren ontwikkelaar over de risico's.



Het bestemmingsplan laat geen huisvesting van een kwetsbare groep mensen toe. In dit plan worden alleen appartementen toegelaten. Het risico voor zieken, ouderen of gehandicapten neemt hiermee niet toe. Daarnaast is het economisch en maatschappelijk wenselijk om doorgang te geven aan deze ontwikkeling. Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid geldt geen noodzaak voor

een GGD advies voor dit plan. De gemeente heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over de risico's.

6.3.10 Molenbiotoop

Nabij het plangebied ligt een rijksmonumentale molen De Nijverheid (Molensingel 6). Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van vrijwaringszones rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgt voor een bescherming van de windtoetreding tot de molen.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen 1999' van de gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten aangezien dergelijke bouwhoogten in onderhavig plan niet voorkomen. De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Bij hoge stellingmolens is deze zone waar de ondergrens geldt groter. Hoe hoger de stelling is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stellinghoogte (ondergrens). Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stellingmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. Vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. In afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stellingmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stellinghoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

Op basis van bovengenoemde berekeningen kan worden gesteld dat in de worst case situatie de bouwhoogte van het nieuwbouwplan De Kolk maximaal 23,5 m NAP (op 400 meter van de molen) tot 24,9 m NAP (op 500 meter van de molen) mag bedragen. Het plaatselijk maaiveld in het plangebied bedraagt gemiddeld ca. 7,2 m NAP. De maximaal toegestane bouwhoogte van het nieuwbouwplan bedraagt dan ca. 16,3 m (23,5 m. minus 7,2 m.) op 400 meter van de molen tot 17,7 m (24,9 m. minus 7,2 m) op 500 meter van de molen. Vanaf 500 meter afstand van de molen zijn er inzake de molenbiotoop in principe geen beperkingen voor de bouwhoogte van het nieuwbouwplan. Het voorgestelde bouwplan blijft binnen deze hoogtes.

6.4 Waarden

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

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.4.1)
- Natuur (§ 6.4.2)

6.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van

bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

Uit de quick-scan van Peutz blijkt dat de locatie een hoge verwachtingswaarde heeft voor archeologie. Onderzoeksbureau BAAC heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (2009; zie bijlage 8). Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied een restgeul- en oeverwal op beddingafzettingen van de Huisseling-Demen stroomgordel verwacht. Voor de

oeverwalafzettingen geldt een hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Late Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd. Ter plaatse van de restgeul kunnen afvaldumps aanwezig zijn.

Tijdens het veldonderzoek bleken de restgeulafzettingen zich buiten het bereik van het onderzoek te bevinden, omdat ze zijn afgedekt met afzettingen van de Maas. In het zuidoosten van het plangebied zijn oeverwal op beddingafzettingen van de Huisseling-Demen stroomgordel aangetroffen. In het gehele plangebied is de bodem geroerd. De oorspronkelijke A-horizont is verdwenen. Binnen de oeverwalafzettingen zijn nagenoeg geen oude bodemhorizonten aangetroffen, zoals laklagen. Alleen in één boring (nummer 20) is een verstoord restant van een laklaag aangetroffen. Voor het gehele plangebied geldt op basis van de bodemverstoringen een lage verwachting op het nog aantreffen van een intacte archeologische vindplaats. Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het selectiebesluit luidt dat er bodemverstoringende activiteiten mogen plaatsvinden.

6.4.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Econsultancy heeft een quick-scan uitgevoerd naar flora- en fauna (zie bijlage 9). Op basis van de quickscan dient voor uitvoering van de werkzaamheden op de onderzoekslocatie middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismus en gierzwaluw in de te slopen bebouwing. Daarnaast dient duidelijkheid te worden verschaft over het in gebruik zijn van de aangetroffen nesten door de roek op basis van bestaande monitoring en/of aanvullend onderzoek.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen op voorhand worden voorkomen door sloop van bebouwing en verwijdering van groen uit te voeren buiten het broedseizoen. Verder dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van vervolgonderzoek door Econsultancy is uitgesloten dat negatieve effecten plaatsvinden ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaats van de huismus, gierzwaluw, ransuil en vleermuizen. (zie bijlage 10). Uit bestaande inventarisatiegegevens van het Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (Bron: ndff.nl) van Sovon in de periode 2014-2016 in combinatie met uitgevoerd aanvullend ecologisch onderzoek door Econsultancy in 2017 naar roek, is gebleken dat zich in de bomen op de onderzoekslocatie vier in gebruik zijnde nesten van de roek bevonden.

Ten behoeve van de voorgenomen plannen zijn mitigerende maatregelen genomen om de functionaliteit in de omgeving te behouden en om negatieve effecten voor de roek te voorkomen. De mitigerende maatregelen zijn vastgelegd in een plan van aanpak ecologie. Dit plan van aanpak is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant middels een ontheffingsaanvraag. In het plan van aanpak worden de volgende maatregelen voorgesteld om de functionaliteit van de nest- en rustplaatsen en de gunstige staat van instandhouding van de roek te waarborgen:

- Het verplaatsen van vier nesten van de roek naar te behouden essen en overige hoge bomen aan de noordoostzijde van het plangebied in de periode september-december.
- Kappen van de bomen buiten de broedperiode van de roek. De broedperiode loopt van februari tot en met juli. Daarnaast wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de broedperiode van overige broedvogels.
- Bomen kappen vanaf te behouden potentiële nieuwe nestbomen aan het noorden van het terrein. Hierdoor wordt voorkomen dat de te kappen bomen tegen te behouden bomen aan komen en deze beschadigd raken.
- Het afzetten van het gedeelte waar de toekomstige potentiële nestbomen zich van de roek bevinden. Dit om betreding en verstoring van de roekennesten te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling zijn voorgenomen plannen uitvoerbaar mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen. Doordat de juiste maatregelen tijdig genomen zijn en doordat de ontheffing verkregen is, kunnen de plannen worden uitgevoerd.

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van een m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt, een paar dagwinkels, 17 appartementen en 20 grondgebonden woningen mogelijk. Op de D-lijst heet dit een stedelijke ontwikkeling. Het project komt niet boven de drempel. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

Een aanmeldnotitie is opgesteld, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Uit het “Rapport ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan ‘De Kolk Ravenstein – 2019’” blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 11).

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 8 Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 5.1.2. is ingegaan op de regelgeving rondom kostenverhaal. Zoals daarin is aangegeven, is kostenverhaal verplicht voor zover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen.

Met de ontwikkelaar zijn in de koop-realiseringsovereenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De door de gemeente te maken kosten zijn via ondertekening van deze overeenkomst (zijnde een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro) afgedekt door inkomsten uit de grondverkoop. Met deze grondverkoop heeft de gemeente een voordelig sluitende grondexploitatie. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar. Het is voor de gemeente niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen omdat via ondertekening van deze overeenkomst kostenverhaal is verzekerd en er geen andere eigenaren in het gebied zijn die een beroep kunnen doen op zelfrealisatie.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 *Inspraak*

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 juni gedurende negen 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 20 juni 2018 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

9.2 *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 brief van 19 juni 2018 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

9.3 *Zienswijzeprocedure*

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 januari 2019 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 23 januari 2019 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 ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.