

Bestemmingsplan

Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011

toelichting

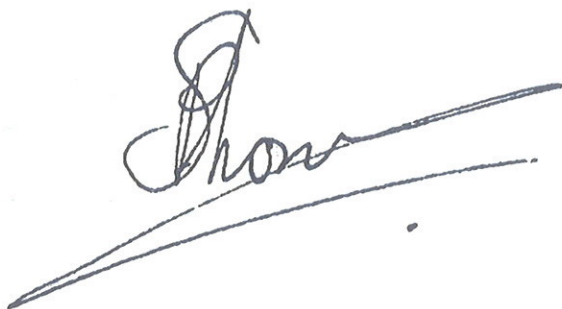
Vastgesteld



Bestemmingsplan Hoessenboslaan 11- 13 – Berghem - 2011

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Oss
d.d. 20 SEPTEMBER 2011 nr. 2011-76
Mij bekend, de griffier
Namens deze

Het hoofd van de afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling Landelijk Gebied
Drs. P.L.J. Schoneveld

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.L.J. Schoneveld', with a long horizontal line extending to the right.

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Projectprofiel	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
2	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
	2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening	10
	2.2.2 Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss	13
	2.2.3 Structuurvisie, Verordening ruimte, fase 1 en Verordening ruimte, fase 2	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
	2.3.1 Toekomstvisie	15
	2.3.2 Structuurvisie Oss 2020	15
	2.3.3 Volkshuisvestingsbeleid	16
	2.3.4 Waterplan	16
	2.3.5 Convenant duurzaam bouwen	17
	2.3.6 Cultuurhistorie beleid	17
	2.3.7 Beleidsregels aan huis gebonden beroepen	18
	2.3.8 Mantelzorg	18
3	RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	20
3.1	Milieuaspecten	20
	3.1.1 Geluid	20
	3.1.2 Bodem	22
	3.1.3 Geur	24
	3.1.4 Luchtkwaliteit	24
	3.1.5 Externe veiligheid	25
3.2	Water	26
3.3	Natuurwaarden	27

3.4	Archeologie en cultuurhistorie	28
4	TOELICHTING OP DE REGELS	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Regels	29
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 Bro	31
8	HANDHAVING	31
8.1	Beleidskader	31
8.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	32
8.3	Handhaafbaarheid	32

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
2. Geluidsnota Oss
3. Bodemonderzoek
4. Advies brandweer
5. reacties waterschap
6. reactie dorpsraad Berghem d.d. 21 oktober 2010
7. reactie provincie Noord-Brabant d.d. 8 november 2010

REGELS

VERBEELDING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sinds het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw is het betreffende bedrijf gevestigd aan het adres Hoessenboslaan 11-13 aan de oostelijke rand van Berghem. In de loop van de jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een behoorlijk omvangrijk aannemings-, transport- en containerverhuurbedrijf. Geleidelijk aan is ook steeds meer open agrarisch gebied bij het bedrijf getrokken.

Tegelijk met de groei van de bedrijfsactiviteiten groeide ook de bebouwing van Berghem in de richting van het bedrijf. Dit leidde tot conflicterende belangen. Een bedrijf op de grens van een woonbuurt betekent voor de bewoners overlast in de vorm van vrachtautobewegingen, geluid, stof en andere vormen van hinder. Aan de andere kant betekent de aanwezigheid van die woonbuurt een belemmering voor verdere ontwikkelingen van het bedrijf.

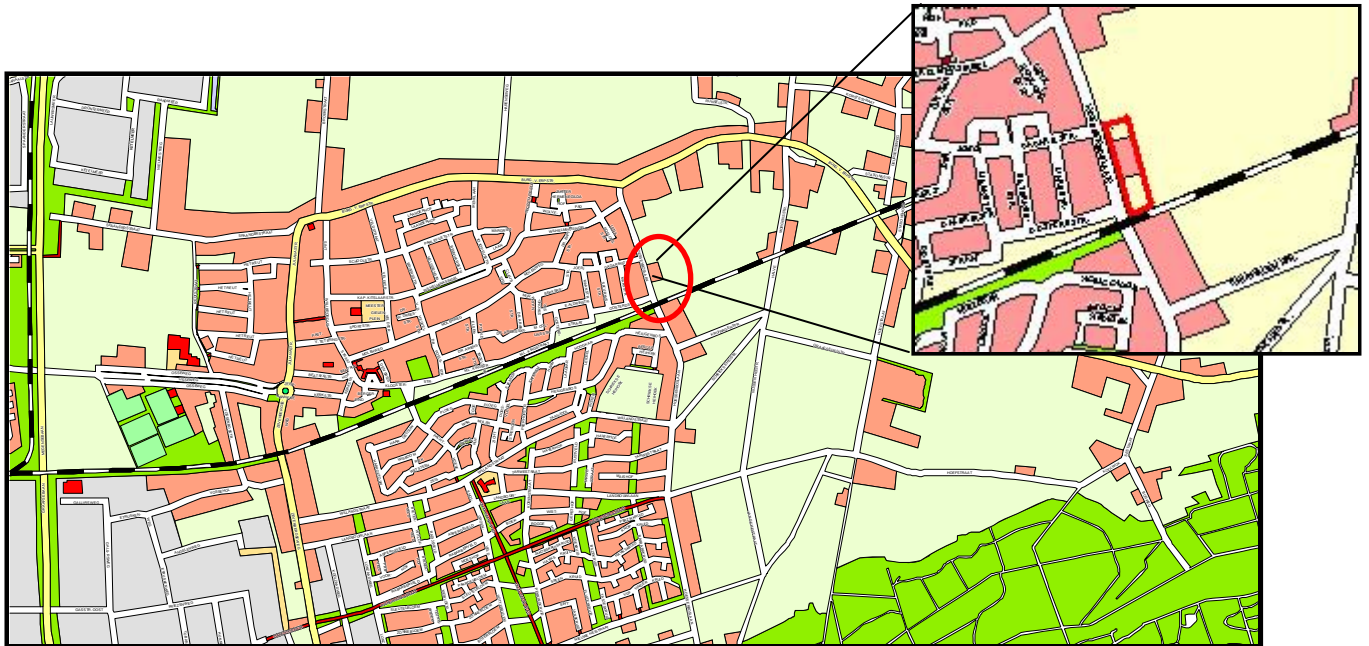
Een oplossing is gevonden in verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein. Met het bedrijf gevoerde gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in het voornemen om drie bouwkavels op de te vervallen bedrijfslocatie te realiseren. Dat biedt voldoende economische/financiële basis voor de verplaatsing van het bedrijf. Verder is op het bedrijventerrein De Geer een kavel beschikbaar dat voldoet aan de voorwaarden die van belang zijn voor een dergelijk bedrijf. Het bedrijf heeft ingestemd met verplaatsing naar die locatie.

Op 29 januari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe ingestemd met de verplaatsing van het bedrijf naar bedrijventerrein De Geer en de bouw van 3 vrijstaande woningen op het perceel naast Hoessenboslaan nr. 13.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de bouw van de drie woningen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern van Berghem. Op onderstaand figuur is het plangebied in het rood omlijnd.



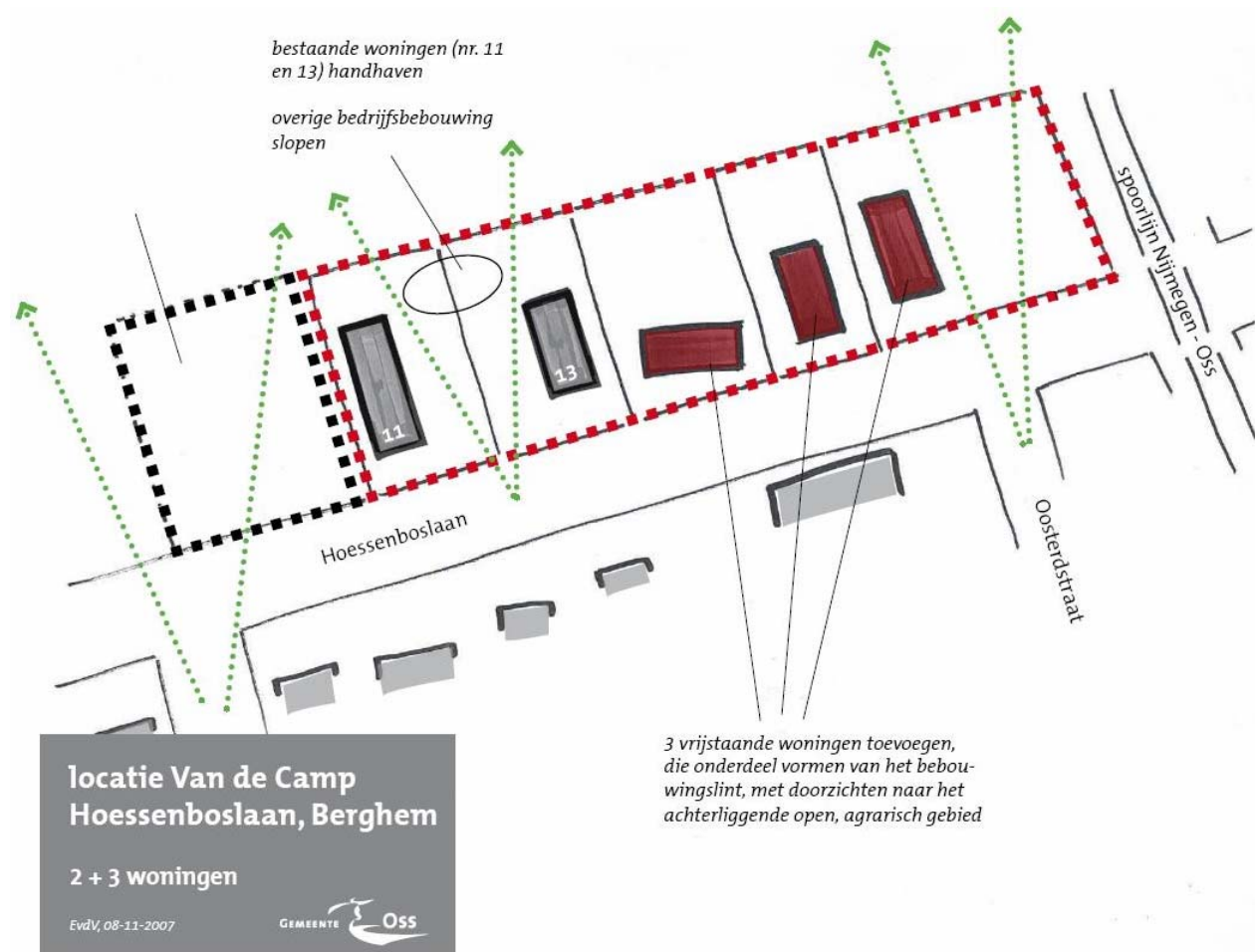
Figuur 1. Plangebied aan de Hoessenboslaan te Berghem.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Aan de westzijde vormt de Hoessenboslaan de begrenzing van het plangebied. Verder wordt het gebied begrensd door agrarische gronden ten noorden en ten oosten van het plangebied.

1.3 Projectprofiel

Het project bestaat uit de sanering van het aannemingsbedrijf. De bestaande woningen nr. 11 en nr. 13 zullen gehandhaafd worden en de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Op het terrein zullen drie nieuwe woningen worden gebouwd.

Onderstaand bebouwingsbeeld geeft een indruk van het plan.



Figuur 2. Verkavelingsschets

Het plan

Het ter plaatse aanwezige bedrijf aan de Hoessenboslaan wordt daar beëindigd. De (bedrijfs)woningen nr. 11 en 13 worden gehandhaafd. De bedrijfsbebouwing achter de woningen wordt gesloopt en ook de opslag, tussen Hoessenboslaan 13 en het spoor, wordt verwijderd.

Daarvoor in de plaats zijn, ter plaatse van het huidige opslagterrein, drie vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze zijn los geordend zodat er 'lucht' zit tussen de woningen. Het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het perceel blijven onbebouwd. Hierdoor blijft het zicht op het aangrenzende, open agrarische gebied behouden; aan de zuidzijde zal het zicht door verdwijning van de opslag zelfs verbeteren. De nieuwe woningen bestaan uit langgerekte bouwmassa's van één laag met kap, passend bij het landelijke karakter van de locatie.

Met de beschreven invulling van onderhavige locatie wordt aangesloten bij het informele, gegroeide karakter van de Hoessenboslaan.

Parkeren

De woningen worden met een inrit op de Hoessenboslaan ontsloten. Het parkeren zal, bij de bestaande en de nieuwe woningen, op eigen terrein moeten worden opgelost. Tevens is er voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein voor bezoekers mogelijk te maken. Op grond hiervan wordt voldaan aan de parkeernorm.

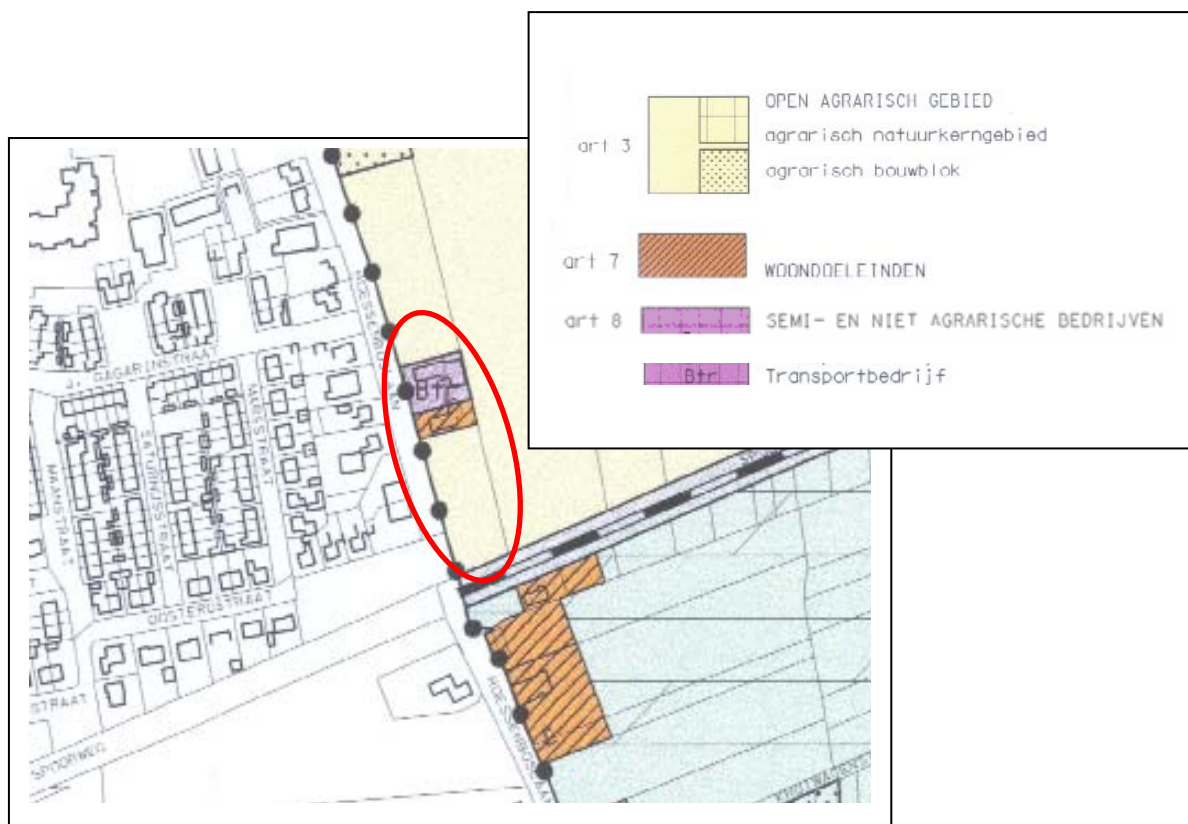
De bomen langs de weg worden gehandhaafd. De situering van de inritten dient hierop te worden afgestemd.

Het plan bevat de mogelijkheid om ten noorden van de bestaande woning Hoessenboslaan 11 en op het meest zuidelijke perceel een paardenstalletje voor hobbymatig gebruik op te richten binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oss. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 1999, en is goedgekeurd door gedeputeerde staten op 14 september 1999. Het bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Artikel 4 van het bestemmingsplan geeft de voorschriften bij deze bestemming weer. Deze gronden zijn bestemd voor 'semi- en niet-agrarische bedrijven in de staat van semi- en agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen' met aanduiding 'transportbedrijf'. De naastgelegen woning met bijbehorende gronden is bestemd voor een burgerwoning met bijbehorende voorzieningen. De overige gronden, van de woning tot aan het spoor, zijn bestemd als 'Open agrarisch gebied'. Hierin zijn, onder meer, de functies agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van drie vrijstaande woningen niet toe.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

In de Nota Ruimte wordt uitgegaan van zogenaamde nationale stedelijke netwerken. Nationale stedelijke netwerken zijn grote(re) en kleinere steden, gescheiden door open ruimten. De samenstellende steden en centra vullen elkaar aan en versterken elkaar, zodat zij samen meer te bieden hebben dan elk afzonderlijk. Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Ook de gemeente Oss ligt binnen een bundelingsgebied.

Provincies, en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies wordt geconcentreerd, dat wil zeggen in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied óf in nieuwe clusters. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut.

Verder wordt gestreefd naar een schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor burgers en bedrijven.

De realisatie van de woningen op deze locatie, in plaats van het aannemings-, transport- en containerverhuurbedrijf, past prima in bovenstaande visie.

2.2 Provinciaal beleid

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen werden/worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 gevormd door de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening. In de Interimstructuurvisie geeft Provinciale Staten de hoofdlijnen van

het provinciaal ruimtelijk beleid weer. De Paraplunota¹ ruimtelijke ordening fungeert als een beleidsregel voor Gedeputeerde Staten voor de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Inmiddels is er een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld door de provincie. Hierover zullen Provinciale Staten op 1 oktober 2010 een besluit nemen. Ook is inmiddels, op 1 juni 2010, de provinciale Verordening ruimte, fase 1 in werking getreden. Bestaande reconstructie- en gebiedsplannen zijn hierin verwerkt en daarmee vervallen. De eerder genoemde Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Uitwerkingsplannen, zoals het uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss, zijn nog in werking. Ook is er een provinciale Verordening ruimte, fase 2 in voorbereiding. Deze heeft inmiddels in het kader van de inspraak als ontwerp ter inzage gelegen en zal een bijdrage leveren aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen.

Het komt er op neer dat op dit moment, september 2010, de Interimstructuurvisie, de Verordening ruimte fase 1 en de uitwerkingsplannen in werking zijn. Uiteindelijk zullen met de inwerkingtreding van de Structuurvisie, de Interimstructuurvisie en de uitwerkingsplannen vervallen. Zodoende blijven dan de Structuurvisie en de Verordening ruimte 1^e en 2^e fase, nadat ook deze laatste fase in werking is getreden, 'over' als beleidskaders. Overigens volgen er in de toekomst nog meerdere fases van de Verordening ruimte.

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Interimstructuurvisie worden de vijf leidende ruimtelijke principes weergegeven: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijvend denken en handelen. In het kader van dit postzegelplan zijn vooral de principes 'aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking' van belang.

¹ Vastgesteld 1 juli 2008.

Lagenbenadering

Kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag). Voor wat betreft het aspect 'water' wordt verwezen naar verderop in deze toelichting. Voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorische waarden' wordt eveneens verwezen naar verderop in de toelichting, onder het kopje 'archeologie en cultuurhistorie'.

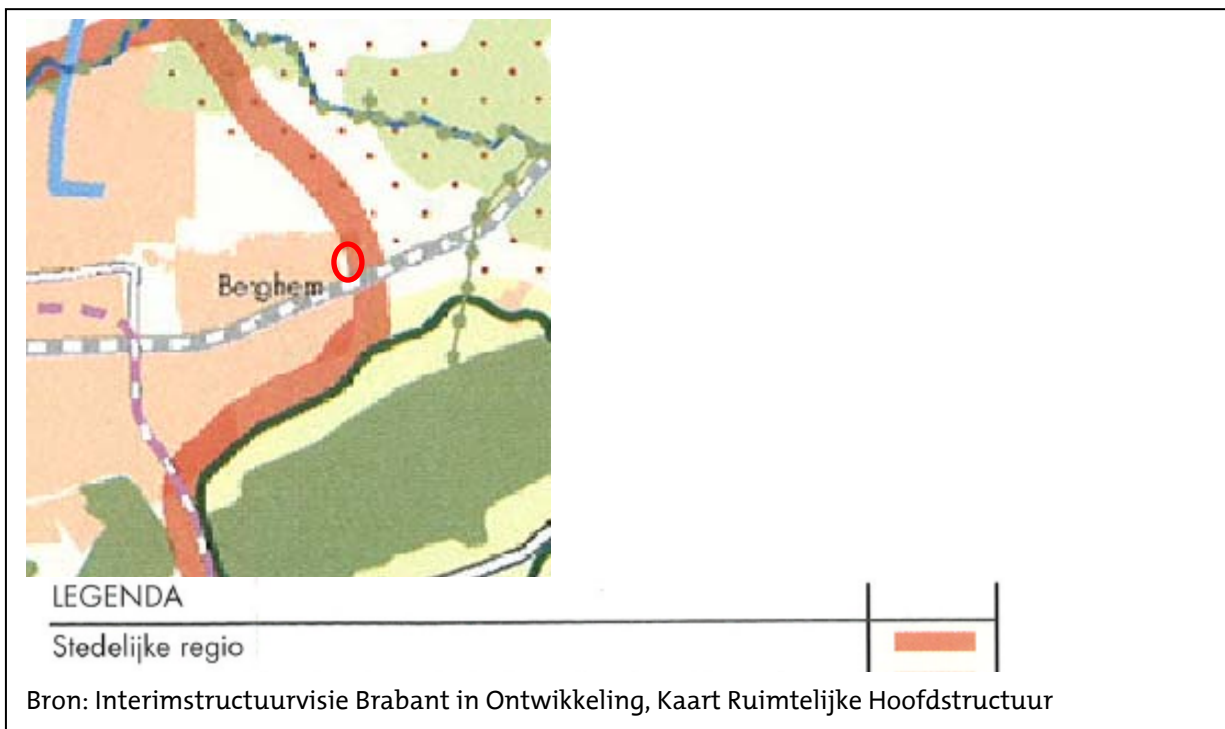
Zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking

Hierbij gaat het om het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte en een beperking van de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Deze ontwikkeling past dan ook in het ruimtelijk beeld dat in de Interimstructuurvisie wordt geschetst voor wat betreft zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

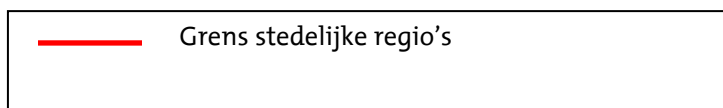
Doorwerking

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).

Hieronder een uitsnede uit het kaartbeeld van de Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Paraplunota. Het plangebied is rood omcirkeld.



In de structuurvisie wordt aangegeven dat het de bedoeling is dat de stedelijke regio's binnen het stedelijk netwerk BrabantStad op een vernieuwende en kwalitatief hoogwaardige wijze worden ingericht. Ze zijn voldoende robuust gebleken en hebben hun verstedelijkingsopgave waargemaakt. Dit komt mede doordat de mogelijkheden van inbreiden en herstructureren ten volle zijn benut en er - verknoopt met de infrastructuur - hoogstedelijk en op compacte wijze is gebouwd. Stedelijke regio's zijn er in geslaagd in te spelen op de gevarieerde vraag naar woon- en werkmilieus. Doordat van meet af aan natuur- en landschapswaarden een centrale rol hebben gespeeld, zijn belangrijke groene en open gebieden gevrijwaard van verdere verstedelijking. Op een aantal plaatsen zijn interessante rood-voor-groen-projecten van de grond gekomen.

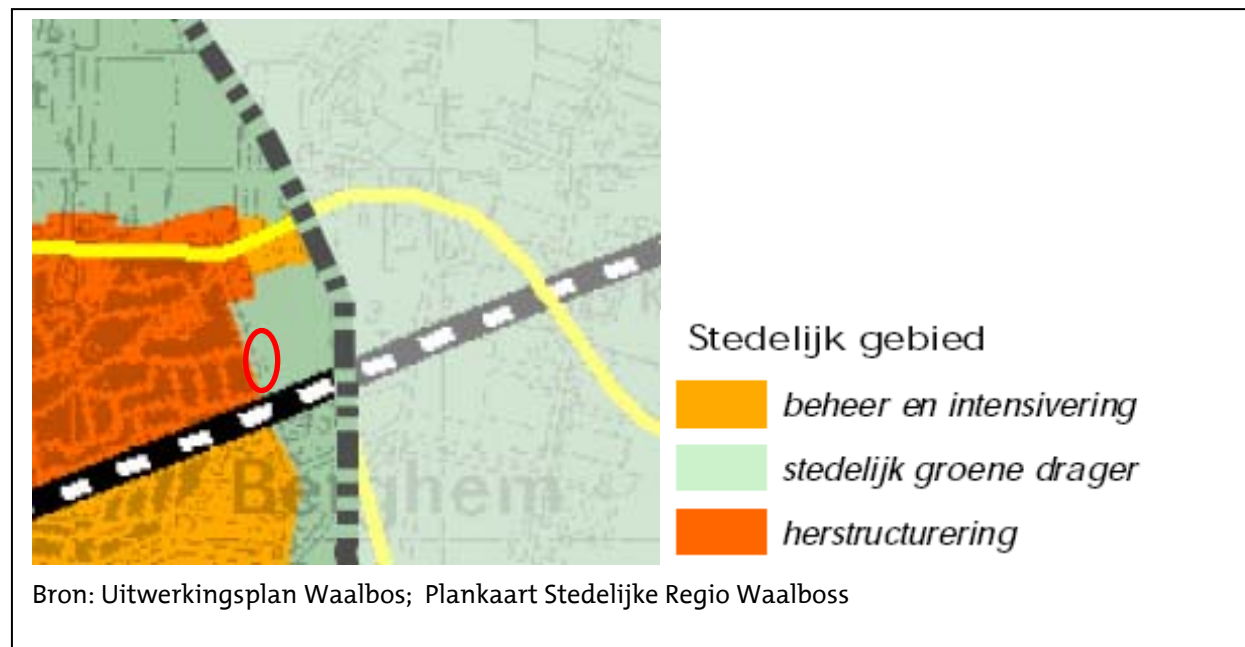


Bron: Interimstructuurvisie, stedelijke en landelijke regio's

De stedelijke regio's worden gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater is eveneens van belang, omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op goed ontsloten, multimodale knooppunten. Dit sluit aan op het denken in netwerken.

2.2.2 Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss

Het uitwerkingsplan stedelijke regio Waalbos maakt onderdeel uit van de Paraplunota. Hieronder is een uitsnede van de bijbehorende plankaart opgenomen.



Stedelijk groene drager

De gebieden aangeduid met 'stedelijke groene drager' zijn van grote betekenis in de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft.

Door realisatie van het plan wordt tegemoet gekomen aan dit uitgangspunt.

2.2.3 Structuurvisie, Verordening ruimte, fase 1 en Verordening ruimte, fase 2

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft aan dat de provincie belang hecht aan het feit dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen. Er wordt gekozen voor concentratie van verstedelijking in het 'kralensnoer' van steden met omliggende kleinere kernen op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en de steden met omliggende kleinere kernen op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Dit is het stedelijke concentratiegebied. Hierbinnen zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken maar ook voor subuurbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijke concentratiegebied wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

In de provinciale Verordening ruimte, fase 1 is het plangebied gelegen op de grens van 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', maar net binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' binnen de grens van de aanduiding 'stedelijke regio'.

Artikel 2.1.3 van de Verordening geeft aan dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan wonen, werken en de diverse stedelijke voorzieningen.

Artikel 2.1.4 van de Verordening, behorende bij de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', bepaalt dat in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.3 een bestemmingsplan in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling als de toelichting daarover een verantwoording bevat.

Deze toelichting bevat een onderbouwde en gemotiveerde verantwoording voor de voorgestane ontwikkeling. De kern daarvan wordt gevormd door het verdwijnen van bedrijvigheid op de grens van een woonbuurt en het daarvoor in de plaats realiseren van 3 woningen die stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien passen in de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid. Overigens heeft de provincie ambtelijk eerder al te kennen gegeven met het plan in te kunnen stemmen en het te beschouwen als een afrondend plan (zie ook onder H 7 'vooroverleg', verderop in deze toelichting).

In de Verordening ruimte, fase 2 (die d.d. september 2010 nog in de ontwerp fase verkeert) is onder meer de bescherming van cultuurhistorische waarden en aardkundige waarden geborgd. Waardevolle gebieden in dat kader zijn op de kaart 'Cultuurhistorie', behorende bij de Verordening ruimte, fase 2, aangegeven.

In de Verordening ruimte, fase 2 zijn instructieregels beschreven ter bescherming van, onder andere, gebieden met die waarden. De regels richten zich op de planologische bescherming van de genoemde waarden. Gemeenten zijn verplicht om deze waarden in hun bestemmingsplannen te beschermen.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet ligt noch in een cultuurhistorisch waardevol gebied, noch in een aardkundig waardevol gebied zodat er geen belemmeringen voor het plan zijn in dat opzicht.

Aanvullend en tot slot de laatste update ten aanzien van het provinciale beleid. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Per 1 maart 2011 is de Verordening ruimte, fase 2 in werking getreden. Deze vormt een integrale herziening van en aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in 2006 de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld, waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.3.1 Toekomstvisie

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

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Sociale woningbouw vraagt de aandacht. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Op de langere termijn moet er ook meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de Gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

In de structuurvisie wordt er van uit gegaan dat Berghem, ondanks dat Berghem een dorpse identiteit heeft, onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Het dorp verandert ingrijpend door de ontwikkeling van de woonwijk Piekenhoef. Ook kent Berghem niet de problematiek van een beperkt woningbouwprogramma en beperkte mogelijkheden ten aanzien van de leefbaarheid. Berghem wordt dan ook beleidsmatig niet als een kleine kern in het landelijk gebied gezien.

2.3.3 Volkshuisvestingsbeleid

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maximale woningbouwaantallen. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Berghem wordt tot het stedelijk gebied van de gemeente Oss gerekend.

Door tal van maatschappelijke en sociaal-economische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte. Vooral de vraag van de woonconsument naar meer of naar andere kwaliteit neemt toe. Kwaliteit moet hierbij in ruime zin worden opgevat, hierbij gaat het niet alleen om de woning zelf, maar vormt ook de kwaliteit van de woonomgeving (het woonmilieu) een steeds belangrijker aspect. Verwacht wordt dat de trend zich doorzet dat de vraag zich enerzijds zal richten op de centrum-stedelijke woonmilieus met veel voorzieningen en een compacte bebouwing en anderzijds op de groen-stedelijke woonmilieus aan de stadsranden met veel groen en ruim opgezette woonwijken.

De leeftijds- en huishoudensontwikkelingen en de sterke veranderingen hierin zijn ook van sterke invloed op de samenstelling van het toekomstige woningbouwprogramma. De voortgaande individualiseringstendens en sterke vergrijzing hebben een sterke groei van het aantal kleine(re) huishoudens tot gevolg. Al met al wordt het steeds belangrijker goed na te denken over de vragen voor wie je bouwt en welke woningen – gelet op de huidige samenstelling van de woningvoorraad – nog aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Meer en meer zal het beleid gericht moeten worden op strategische nieuwbouw en doorstroming.

2.3.4 Waterplan

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 de 4 thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water:
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe:
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag

dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

- **Waterkwaliteit:**

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

- **Waterketen:**

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater (ook in het buitengebied) moet worden gezuiverd.

2.3.5 Convenant duurzaam bouwen

De gemeente streeft in dit plan ook naar duurzaam gebouwde woningen. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de woon- en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast. Hiermee wordt bedoeld dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, welke zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen.

In 1998 heeft de Gemeente Oss afspraken gemaakt met een aantal partijen om het duurzaam bouwen binnen de gemeente Oss te stimuleren. Deze afspraken zijn neergelegd in een convenant. Dit convenant is inmiddels achterhaald, enerzijds door aangescherpte wetgeving, anderzijds doordat veel maatregelen uit het convenant inmiddels gemeengoed zijn geworden. Ten aanzien van energie streeft de gemeente naar woningen die energiezuinig zijn. In het bedoelde convenant worden daar eisen aan gesteld.

2.3.6 Cultuurhistorie beleid

Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld. Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap.

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke

waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In de ruimtelijke ordening treffen erfgoed en landschappelijke ontwikkeling elkaar. Niet alleen zijn veel soorten erfgoed voor het behoud afhankelijk van de ruimtelijke ordening, andersom kan het erfgoed een grote rol spelen in het streven van de ruimtelijke ordening tot het bewaren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel wordt bij de ontwikkeling van de woningen vanwege de ruimtelijke kwaliteit gelet op het behoud van bepaalde zichtlijnen. Ook is in dit opzicht rekening gehouden met een losse positionering van de bouwkvavels.

2.3.7 Beleidsregels aan huis gebonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast kunnen de beleidsregels aanbevelingen bieden voor de dagelijkse praktijk voor zover de vigerende bestemmingsplannen daartoe ruimte bieden. De noodzaak tot het opstellen van dergelijke regels ligt in het feit dat de aan huis gebonden beroepen steeds diverser worden en hierdoor steeds meer gevolgen kunnen hebben voor de leefbaarheid van de woonomgeving.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan huis gebonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. Na het verlenen van een ontheffing is het mogelijk om ten behoeve van aan huis gebonden beroepen met een groter ruimtebeslag alsmede licht ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten in eengezinshuizen uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaanrekkling, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Voor wat betreft de lichte ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is het gangbaar om in plannen een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn de beleidsregels ten behoeve van aan huis gebonden beroepen overgenomen.

2.3.8 Mantelzorg

Omdat ook de Gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft de gemeenteraad van Oss op 23 februari 2006 ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder

voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan 'Regeling huisvesting ten behoeve van Mantelzorg gemeente Oss' opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld.

De voorschriften in dit bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften met betrekking tot mantelzorg uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan.

3 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de spoorweg 's-Hertogenbosch – Nijmegen.

Wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaaai (bijlage 1 'Rapport M.2008.0936.R001' Drie woningen Hoessenboslaan, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai)

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai 48 dB (L_{den}) (Artikel 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB (L_{den}) kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden tot 63 dB (L_{den}) (Artikel 83 lid 2 Wgh). Omdat de Hoessenboslaan een maximum snelheid heeft van 30 km/uur is de berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Hoessenboslaan niet getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai 55 dB (L_{den}) (4.9 lid 1 Bgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 55 dB (L_{den}) kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden tot 68 dB (L_{den}) (Artikel 4.10 Bgh).

Het totale binnenniveau van de woningen moet voldoen aan het Bouwbesluit en bedraagt maximaal 33 dB (L_{den})

De drie nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd binnen de geluidzone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de drie geprojecteerde woningen binnen onderhavig bestemmingsplan de geluidsbelasting op de gevel uitkomt boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of de geluidsbelasting ten gevolge van de Hoessenboslaan kan worden verlaagd. Het treffen van bronmaatregelen ten gevolge van

wegverkeerslawaaï is geen optie. De verkeersintensiteit op de Hoessenboslaan kan, gezien de functie van de weg, niet verlaagd worden.

In juli 2010 heeft er een reconstructie van de Hoessenboslaan plaatsgevonden en is de maximum snelheid verlaagd naar 30 km/uur. Binnen dat werk zijn diverse snelheidsremmende voorzieningen getroffen (zgn. plateau's zijn aangebracht). Aanleg van een meer geluidsreducerend wegdektype is niet aan de orde, omdat dit een zeer kostbare investering is, die voor alleen dit project niet rendabel is. In het kader van voornoemde reconstructie, is wel een nieuwe asfaltlaag aangebracht maar deze bestaat niet uit speciaal geluidsreducerend asfalt.

Het treffen van overdrachtsmaatregelen tussen bron en ontvanger, door het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger, is geen reële oplossing, gelet op de beschikbare ruimte en de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen. Het realiseren van extra afscherming langs de weg is financieel niet haalbaar en stedenbouwkundig niet wenselijk.

Als gevolg van het verlagen van de maximumsnelheid op de Hoessenboslaan naar 30 km/uur is er ten aanzien van wegverkeerslawaaï inmiddels sprake van een acceptabel geluidsniveau op de onderwerpelijke locatie.

Bronmaatregelen tegen railverkeerslawaaï kunnen alleen op landelijk niveau worden getroffen. Overdrachtsmaatregelen, zoals het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger, is geen reële oplossing, gelet op de beschikbare ruimte en de ruimtelijke aansluiting bij de aangrenzende woningen. Het plaatsen van afscherming langs de spoorlijn is financieel niet haalbaar.

Resteert het verlenen van hogere grenswaarden door Burgemeester en wethouders van de Gemeente Oss voor de volgende woningbouwlocaties:

- als gevolg van spoorweglawaaï: - Hoessenboslaan, ten zuiden van nr. 13;

De hogere grenswaarden moeten zijn vastgesteld vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook dient de dichtst bij de spoorlijn gelegen woning met een zogenaamde 'dove' gevel (aan de zuidzijde van de woning) te worden uitgevoerd. Bij deze woning is het mogelijk om bij de eerste bouwlaag af te zien van een dove gevel. Het akoestisch onderzoek toont namelijk aan dat ter plaatse van de gevel op 1,5 meter hoogte de geluidsbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Op 5 en 7,5 meter hoogte is de geluidsbelasting wel hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen, tot slot, zal een zogenaamd gevelweringsonderzoek in verband met rail- en wegverkeer uitgevoerd dienen te worden. Dit om aan te tonen dat het wettelijk binnenniveau volgens het Bouwbesluit niet overschreden wordt.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De belangrijkste wijziging van deze wet is de decentralisering van de bevoegdheid tot het verlenen van een hogere waarde naar het college van burgemeester en wethouders. Indien een hogere waarde wordt verleend bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, moet het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Burgemeester en wethouders dienen een vastgelegde hogere grenswaarde zo snel mogelijk in te laten schrijven in het kadaster.

De gemeente Oss heeft zelf ook geluidbeleid vastgesteld. In dat kader heeft de gemeenteraad van Oss op 20 mei 2010 de zogenaamde Geluidsnota Oss (bijlage 2) vastgesteld. In deze geluidsnota zijn onder meer gebiedsindelingen met de bijbehorende geluidsambities opgenomen.

De onderwerpelijke planlocatie valt in het gebied 'Landelijk gebied met hoge geluidsdruk'. In dit gebied zijn hogere grenswaarden toegestaan. De Geluidsnota Oss levert daarmee geen belemmering op voor het onderwerpelijke bestemmingsplan.

De Geluidsnota Oss dateert van 20 mei 2010 en de ontwikkeling waarvoor het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld, is reeds lange tijd daarvóór in gang gezet. Zo dateert het uitgevoerde geluidsonderzoek van 15 juli 2009. Omdat de Geluidsnota Oss echter geldt voor nieuwe plannen en situaties, die na het vaststellen van de nota worden ontwikkeld, kan redelijkerwijs niet verwacht worden dat aan de voorwaarden uit het nieuwe beleid wordt voldaan.

In de afweging van het al dan niet vaststellen van hogere waarden is vastgesteld dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde ondoeltreffend zijn of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard.

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone vanwege industrielawaai.

3.1.2 Bodem

Voor het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit, wegens de realisatie van de nieuwe woningen, een punt van aandacht. Voor het gebied geldt dat bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bodem en grondwater. Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief bodemonderzoek, bestaande uit een historisch en een verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is of gemaakt is voor de beoogde functie. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet door middel van een aanvullend bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond op de bouwlocatie schoon is of op welke wijze eventuele verontreiniging zal worden aangepakt.

Beoordeling bodemonderzoek Hoessenboslaan 13

Door het milieuadviesbureau NIPA milieutechniek is in mei 2009 een verkennend én aanvullend bodemonderzoek, projectnummer 09.11040, uitgevoerd op de locatie Hoessenboslaan 13 te Berghem (bijlage 3). In principe is het uitgevoerde verkennende én aanvullende bodemonderzoek, conform NEN 5740, in een later stadium ook geschikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Gelet op de bedrijfsactiviteiten en de te slopen bedrijfsopstallen achter de woningen Hoessenboslaan 11 en 13, is een aanvullend bodemonderzoek ná de sloop aan te bevelen. Dit aanvullende onderzoek zou dan qua opzet meer gericht moeten zijn op de toekomstige ontwikkeling. Het bodemonderzoek heeft betrekking op de bedrijfswoning en de opslagterreinen van zand, grind, containers en grond.

Uit het bodemonderzoek volgt dat er ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen opslagterrein van zand en grind sprake is van een grondverontreiniging met Lood.

De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 16 m³ en bevindt zich op een diepte van 1 meter onder maaiveld. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er zijn bij het huidige gebruik geen contactmogelijkheden met de verontreiniging.

Uit de rapportage is niet op te maken wat de oorzaak van de verontreiniging is en wanneer deze is ontstaan. Derhalve moet aangenomen worden dat de zorgplicht zoals genoemd in artikel 13 Wet Bodembescherming niet van toepassing is.

Omdat geen sprake is van een geval zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (minder dan 25 m³ totale hoeveelheid verontreinigde grond), betekent dit o.a. dat de gemeente bevoegd gezag kan zijn in dit geval. De sanering van de verontreiniging kan dan ook onderdeel worden van de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet op bovenstaande luidt de conclusie dat er momenteel geen wettelijke noodzaak is om de bodemverontreiniging te verwijderen bij het huidige gebruik als zanddepot.

Indien het feitelijk gebruik wijzigt zal de gemeente Oss opnieuw een saneringsafweging moeten maken, waarbij de onder de kop 'beoordeling bodemonderzoek' genoemde aspecten ook betrokken worden.

De gemeente heeft een vastgestelde actuele Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan. Op de Bodemkwaliteitskaart is de diffuse bodemkwaliteit van de gemeente Oss vastgelegd. Op basis van de BKK kan de achtergrondwaarde van diverse delen van Oss, de zogenaamde bodemkwaliteitszones, worden vastgesteld. Het plangebied aan de Hoessenboslaan valt binnen de zone 'kleine kernen'.

De vastgelegde diffuse bodemkwaliteit is gebruikt voor het opstellen van het grondstromenbeleid, vastgelegd in een bodembeheerplan, die het mogelijk maakt onder bepaalde omstandigheden vrij grondverzet tussen de diverse zones mogelijk te maken. De belangrijkste randvoorwaarde voor het

toepassen van grond in een andere zone is dat de hergebruiksgrond van vergelijkbare of betere kwaliteit moet zijn als de ontvangende bodem, volgens het 'stand still principe'. Hiermee wordt tijdens de realisatie van het project rekening gehouden.

3.1.3 Geur

In de nabijheid van de projectlocatie liggen vier bedrijven die geurhinder veroorzaken. Het betreft rundveehouderijen aan de Burg. van Erpstraat 70, 72 en 80 en de Hoessenboslaan 27. Het projectgebied is niet gelegen in een geurcirkel. De meest dichtbijzijnde locaties aan de noordzijde betreffen Burg. van Erpstraat 70, 72 en 80. De minimale afstand tot deze locaties bedraagt 300 m. Dit zijn alle drie rundveebedrijven die onder het Besluit landbouw vallen. Hiervoor gelden vaste afstanden van 50 meter tot woonbebouwing omdat de projectlocatie in het buitengebied is gelegen.

Aan de zuidzijde ligt eveneens een melkrundveehouderij die onder het Besluit landbouw valt. Dit betreft Hoessenboslaan 27. De vaste afstand bedraagt ook hier 50 meter. Aangezien dit bedrijf op ruim 200 m van de nieuwbouwlocatie is gelegen wordt ook ten aanzien van dit bedrijf voldaan aan het Besluit landbouw.

3.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. De beoogde ontwikkeling betreft de amovering van een aannemings-/transportbedrijf; daarvoor in de plaats komen drie woningen. Het initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt. De ontwikkeling is echter zodanig kleinschalig dat de verkeersaantrekkende werking ervan minimaal is. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een specifiek onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Er treedt eerder een verbetering van de luchtkwaliteit op, gezien de aard van de bedrijvigheid en het aan- en afrijden met vrachtauto's en het verdwijnen daarvan.

Wat betreft het aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse worden geen problemen verwacht met betrekking tot de luchtkwaliteit. Uit berekeningen voor plannen in de omgeving, bijv. Vossehol, blijkt dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvindt voor alle berekende jaren (2005, 2007, 2010 en 2015). Vanwege het vertrek van het transportbedrijf zal er eerder sprake zijn van een verbetering, dan van een verslechtering.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmeringen bestaan ten gevolge van het aspect luchtkwaliteit.

3.1.5 Externe veiligheid

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dient onderzocht te worden of er sprake is van veiligheidsrisico's welke door bedrijven of transportroutes, gelegen in of rond het plangebied, worden veroorzaakt voor woningen en andere (beperkt) kwetsbare objecten gelegen binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die plaatsgebonden risico's binnen het gebied veroorzaken. Dit betekent dat er geen wettelijke plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied liggen. Het plangebied ligt ook niet binnen een invloedsgebied van een inrichting. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorverbinding Nijmegen-Den Bosch. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de door het Rijk vastgestelde Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is opgenomen dat bij ruimtelijke planvorming binnen 200 meter van transportassen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico moet worden verantwoord.

In 2007 is een vervoerprognose door Prorail gemaakt. Hierin is opgenomen dat in het geval van een maximale groei van het transport per jaar op dit traject in beide richtingen samen in 2015 tot 2020 sprake zal zijn van de volgende transporten:

- 700 tankwagons met brandbare gassen
- 200 tankwagons met giftige gassen
- 1.050 tankwagons met zeer brandbare vloeistoffen
- 50 wagons met giftige vloeistoffen
- 50 wagons met zeer giftige vloeistoffen

De transformatie van een bedrijfspand en een opslag naar 3 vrijstaande woningen zal een miniem effect hebben op de personendichtheid in het gebied.

Bovenstaande conclusies worden ook onderschreven in het door de brandweer ter zake uitgebracht advies (bijlage 4). Door de brandweer wordt geconcludeerd dat de bouw van de 3 woningen aan de Hoessenboslaan 11-13 geen significante toename van het groepsrisico met zich zal meebrengen. De bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid binnen en rondom het plangebied zal, bij realisatie van de bouw van de woningen, niet verslechteren.

3.2 Water

Gemeente en waterschap Aa en Maas hebben in het Gemeentelijk Waterplan een gemeenschappelijke visie en ambitie voor water vastgelegd, gebaseerd op landelijk en regionaal waterbeleid. Duurzaam waterbeheer volgens de tritsen schoonhouden-scheiden-zuiveren en vasthouden-bergen-afvoeren is daarbij uitgangspunt.

De gemeente Oss heeft een Waterplan 'Water in Oss' opgesteld. In dit waterplan staan ambities en maatregelen voor water in de gemeente.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een bedrijvenlocatie van een aannemings-/transportbedrijf voor zand-/grindhandel ten behoeve van woningbouw.

De locatie heeft een omvang van circa 5514 m² inclusief twee stroken agrarische grond (ook na realisatie plan) van in totaal circa 1.700 m². De locatie bestaat uit verhard terrein en landbouwgrond. Het verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie afnemen. Dit komt omdat het huidige terrein voor een groot gedeelte uit half-verharding bestaat. In de toekomstige situatie wordt hiervan een flink deel omgezet in agrarische grond en tuin.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de aanleg van de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen. Ook met materiaalgebruik aan de woningen wordt rekening gehouden met niet-uitloogende bouwmaterialen.

Concreet

Het afvalwater en (afstromend) hemelwater zal worden gescheiden van elkaar. Afstromend regenwater van bebouwing en verharding wordt op eigen terrein in het milieu verwerkt (kleine 40 mm). Ter voorkoming van wateroverlast op eigen terrein kan bij hevige regen het regenwater afstromen naar de naastgelegen (parallel aan Hoessenboslaan) bermsloot/ watergang.

Het afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt plaats op het aanwezige vrijvervalriool (gemengde riolering) in de Hoessenboslaan.

Standpunt waterschap en reactie gemeente

Het waterschap merkt in de reactie van 14 april 2009 (bijlage 5) op het plan het volgende op. De hydrologische situatie ter plaatse verandert niet noemenswaardig. De hemelwaterverwerking wordt afdoende geregeld door hieromtrent voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning (voor het bouwen).

In de reactie van 24 juli 2009 (bijlage 5) wordt, aanvullend op de eerder genoemde reactie, nog het volgende opgemerkt door het waterschap.

Het verharde oppervlak zal in de toekomstige situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Op basis daarvan is geen extra berging vereist binnen het plangebied.

Met de bodemvervuiling zal, in verband met afstromend hemelwater van verharding en bebouwing, rekening moeten worden gehouden bij ontwerp van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie. De gemeente zal dat afwegen in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning (voor bouwen).

Verder wordt verzocht de norm van $T=10$ op te nemen. Dat is in het bovenstaande gebeurd, waarbij zelfs een norm van $T=10 + 10\%$ (betekent kleine 40 mm) in verband met klimaatverandering is aangehouden.

Tot slot wordt aangegeven de verwerking van hemelwater in de planregels te verankeren. Ten aanzien hiervan merkt de gemeente op dat gewerkt wordt met standaardregels waarin met alle relevante belangen rekening wordt gehouden. Daarbij zal het aspect, zoals aangegeven, bij de verlening van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) afgewogen worden. Naar aanleiding van een zienswijze van het waterschap is de verwerking van afstromend hemelwater op eigen terrein nog in de planregels geborgd.

3.3 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet.

Bescherming van gebieden is geregeld via de natuurbeschermingswet. Deze bescherming moet er toe

leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een

wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het

plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt.

Het plangebied ligt aan de oostrand van de bebouwde kom en bestaat in de huidige situatie uit een bedrijventerrein ten behoeve van een aannemings-/transportbedrijf. Gelet op de huidige staat van het terrein, (half-)verhard, bebouwing en opslagplaats materialen, kan geconcludeerd worden dat geen beschermde plantensoorten in het plangebied voorkomen. Wat betreft de diersoorten zou er een beschermde vleermuissoort in het onderzoeksgebied kunnen voorkomen. Aangezien de voorgenomen maatregelen geen vaste rust- of verblijfplaatsen zullen verstoren en deze niet in gevaar zullen worden gebracht, is het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen niet nodig.

Maatregelen die van invloed zijn op broedvogels moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden, aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels niet mogelijk is. De aanwezigheid van broedvogels op de terreinen valt echter niet te verwachten.

Er zijn geen beschermde reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden aanwezig en/of te verwachten in de onderzoeksgebieden. Een ontheffingsaanvraag hiervoor is niet nodig.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden geeft aan dat dit gebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. In de directe omgeving, voor de aanleg van de wijk Piekenhoef, is archeologisch onderzoek verricht. Hierbij is de lage verwachtingswaarde voor dit gebied bevestigd. Gelet op deze lage verwachtingswaarde en de relatief beperkte 'verstoring' is verder onderzoek op dit punt is dan ook niet nodig. Opgemerkt wordt dat toevalsvondsten op grond van de Monumentenwet dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

De gemeente Oss heeft ook een eigen archeologische kaart. Volgens deze kaart ligt het perceel binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat een archeologisch vooronderzoek nodig is als meer dan 1000 m² oppervlak wordt verstoord en bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Gelet op de te verstoren oppervlakte als gevolg van de te bouwen woningen, zo'n 360 m², is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

4 TOELICHTING OP DE REGELS

4.1 Algemeen

De juridische regeling van het bestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011 bestaat uit een digitale en analoge verbeelding en regels. De verbeelding geeft de bestemmingen binnen het plangebied aan. De verbeelding heeft de schaal 1:1000. In de regels zijn bepalingen opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden alsmede omtrent de bebouwing. De bestemmingen zijn in de regels afzonderlijk geregeld.

Voorts gaat het plan vergezeld van een toelichting. Deze toelichting, dit stuk dus, heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van de bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011 beoogt een juridische basis te leveren voor de bestaande en nieuwe woonfunctie in het plangebied.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning (voor het bouwen). Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders neemt bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning (voor het bouwen) eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Daarnaast wordt getoetst aan de eisen van welstand en in voorkomende gevallen wordt de monumentenregelgeving in acht genomen.

Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

In de volgende paragraaf zullen de bestemmingen worden toegelicht.

4.2 Regels

In hoofdstuk 1 van de regels worden de definities van de relevante begripsbepalingen voor het plan Hoessenboslaan 11-13 aangegeven (artikel 1). Daarnaast wordt de bij de toepassing van de planregels te hanteren wijze van meten geregeld (artikel 2).

Hoofdstuk 2 regelt de regels bij de verschillende bestemmingen die aan het plangebied zijn toegekend. Het betreft de bestemmingen 'agrarisch' (artikel 3), 'tuin' (artikel 4) en 'wonen-vrijstaand' (artikel 5).

Hoofdstuk 3 bevat de antidubbeltelbepaling (art. 6), algemene bouwregels (art. 7), afwijkingen van de bouwregels algemeen (art. 8), algemene wijzigingsregels (art. 9) en de overige regels (art. 10).

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels ondergebracht (artikelen 11 en 12).

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van het plan en de daarmee samenhangende kosten en risico's komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is onder meer vastgelegd dat de plankosten en de eventueel uit het plan voortvloeiende planschade voor zijn rekening komen. Ook zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over sloop van bedrijfsbebouwing. Het project is daarmee economisch uitvoerbaar.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er is in een eerder stadium al een informatiebijeenkomst geweest waarvoor buurtbewoners, de leden van de dorpsraad en de leden van de gemeenteraad die in Berghem wonen, zijn uitgenodigd. Tijdens die bijeenkomst is het plan toegelicht.

Mede gezien het verloop van tijd sinds die informatiebijeenkomst, is eerst een voorontwerp in de inspraak gebracht. Er is niet opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd worden maar buurtbewoners zijn schriftelijk geïnformeerd over de inspraakperiode zodat ze de mogelijkheid hadden een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie in te dienen.

Ook de dorpsraad van Berghem is gekend in het plan.

In het kader van de inspraak, op basis van afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de gemeentelijke inspraakverordening, is het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Gedurende die periode was het voor ingezetenen van de gemeente mogelijk om schriftelijk of mondeling een reactie over het plan kenbaar te maken.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

De dorpsraad van Berghem heeft bij brief van 21 oktober 2010, ingekomen 25 oktober 2010, laten weten in te kunnen stemmen met het plan (bijlage 6).

Vervolgens is de procedure vervolgd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzenprocedure. Met ingang van 17 maart 2011 heeft het ontwerp gedurende 6 weken

ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend die zijn behandeld in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011'.

7 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro is het plan in 2009 al toegezonden aan het waterschap Aa en Maas. De reacties van het waterschap zijn als bijlagen bijgevoegd en aan de orde gesteld in deze toelichting, zie onder 3.2. De provincie Noord-Brabant heeft in het zogenaamde planteam ambtelijk aangegeven dat men geen belemmeringen ziet aangaande het plan en dat men hiermee in kan stemmen. De provincie beschouwt het plan als afrondend. Het plan is niet naar de VROM-Inspectie gestuurd om reden dat er geen sprake is van een Rijksbelang in deze.

Omdat het provinciale ruimtelijke toetsingskader sinds de opstelling van de toelichting behorende bij het eerste voorontwerp-bestemmingsplan aan verandering onderhevig is geweest, is de toelichting op dat punt vóór het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast. Om deze reden is het voorontwerp-bestemmingsplan op 29 september 2010 bij de provincie Noord-Brabant aangemeld met verzoek om een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.

De provincie heeft bij brief van 8 november 2010, ingekomen 9 november 2010 (bijlage 7), laten weten dat het plan in overeenstemming is met de Verordening ruimte en verder in procedure kan worden genomen.

8. HANDHAVING

8.1 Beleidskader

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

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

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;

- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

8.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

8.3 Handhaafbaarheid

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.