

Bestemmingsplan Horzak-Noord - Oss -2015

Toelichting

Bestemmingsplan Horzak-noord – Oss – 2015

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	15
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Regels	16
Hoofdstuk 5	Wettelijk kader en beleidskader	19
5.1	Wettelijk kader	19
5.2	Rijks- en provinciaal beleid	23
5.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 6	Verantwoording	34
6.1	Doorwerking Verordening ruimte 2014 en ladder duurzame verstedelijking	34
6.2	Ruimtelijke kwaliteit	37
6.3	Milieu- en omgevingsaspecten	38
6.4	Waarden	45
6.5	Defensie	47
6.6	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	47
Hoofdstuk 7	Handhaving	48
7.1	Beleidskader	48
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	48
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	49
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
9.1	Inspraak	51
9.2	Vooroverleg	51

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Horzak-noord – Oss – 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

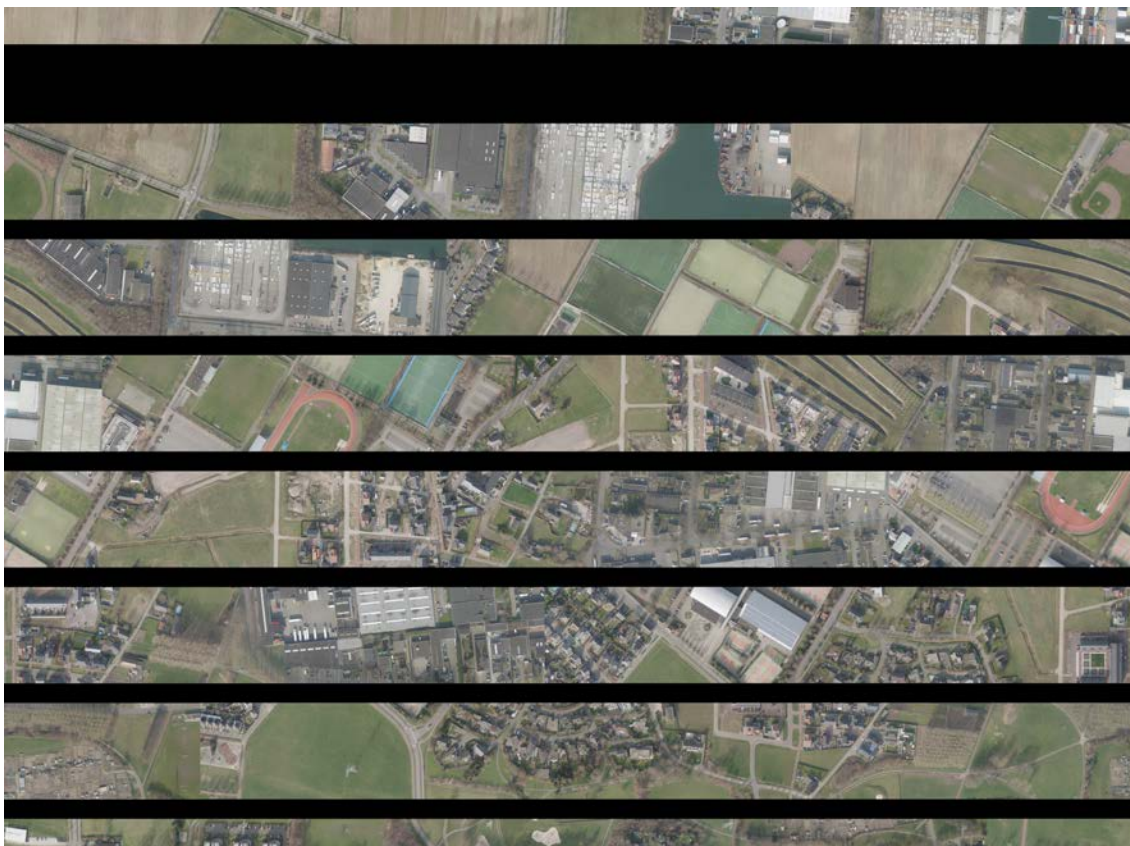
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Het bestemmingsplan Horzak-Noord is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. In november 2006 is het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd. Op 13 juni 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De afgelopen 6 jaar zijn binnen het plangebied ongeveer 200 woningen gerealiseerd. In deze periode is de woningmarkt sterk veranderd. De financiële crisis, veranderende wet- en regelgeving, maar ook de behoefte van de woonconsument hebben ertoe geleid dat het vigerende bestemmingsplan voor het gedeelte dat nog ontwikkeld moet worden is verouderd.

Het huidige bestemmingsplan laat halfvrijstaande en vrijstaande woningen toe. Overige typologieën zijn buiten de hoeden niet mogelijk. Ook waar gebouwd mag worden wordt vrij precies geregeld, door afzonderlijke bouwblokken. Hierdoor is het verkleinen of vergroten van kavels praktisch onmogelijk. Aanpassing van deze planologische kaders is nodig om ook deze gronden te kunnen ontwikkelen.

Het geldende bestemmingsplan Horzak-Noord is nog niet gebaseerd op de Wro en de Regeling standaarden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bestemmingsplannen moeten vanaf 1 juli 2013 voldoen aan de Wro en de eisen die in Bro en de ministeriële regelingen daaraan worden gesteld.



Luchtfoto 2014

1.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied komt overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied van Horzak-noord. Op onderstaande kaart is de begrenzing aangegeven.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Horzak-noord'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2006.

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oudste aangetroffen sporen in Horzak-noord dateren uit de Midden-Bronstijd (1500-1100 v. Chr.). Vondsten wijzen al op bewoning in deze periode. Vanaf de IJzertijd wordt het gebied steeds intensiever bewoond. Uit de Vroege en Midden-IJzertijd (800-250 v. Chr.) dateren boerderijplattegronden, een veekraal met drenkkuilen, kuilen, verkavelingen en waterputten. Uit de late IJzertijd (250-12 v. Chr.) zijn huisplattegronden opgegraven. Deze laatprehistorische bewoning ontwikkelt zich in de eerste eeuwen n. Chr. tot een uitgestrekte nederzetting. Een losse spreiding van huisplattegronden maakt dan plaats voor een omgreppeld 'gehucht'. Over elkaar liggende plattegronden en greppelsystemen geven aan dat deze nederzetting tussen het begin van de jaartelling tot 250 n. Chr. meerdere bewoningsfasen heeft gekend. Daarbij is enkele malen het landschap opnieuw ingericht. Na deze periode wordt het gebied voor een lange tijd verlaten om pas in de 13e eeuw weer voor een deel te worden ontgonnen en bewoond.

(bron: Faculteit der Archeologie, Universiteit Leiden)

De topografische – militaire kaart 1850-1864 geeft voor het plangebied een beeld van korte uitwaaiierende kavels. Op andere historische kaarten is een duidelijke structuur van randbeplanting te zien.

Deze rijke cultuurhistorie is als inspiratiebron gebruikt voor de planvorming van de woonwijk Horzak-noord.



Topografische – militaire kaart 1850-1864

2.2 Bestaande situatie

Bij het opstellen van het vorige bestemmingsplan stonden aan de Macharenseseweg, Horzakstraat en Neerveldstraat al woningen. Vanaf 2007 is begonnen met de aanleg van de infrastructuur en later met de bouw van de eerste woningen in het nieuwe woongebied. In 2014 is ongeveer de helft van het aantal beoogde woningen gerealiseerd. Daarmee is de oostelijke helft van het plangebied grotendeels ingevuld. In het westelijk deel van het plangebied is de wegstructuur gedeeltelijk aangelegd. De afgelopen jaren heeft de gronduitgifte nagenoeg stil gelegen.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Gewijzigde en beoogde situatie

De hoofdstructuur van het nieuwe plan is gelijk aan de structuur van het oude plan. Dat wil zeggen dat de wegenstructuur en de groenstructuur dezelfde is gebleven. Ook de bebouwingsstructuur is in grote lijnen hetzelfde gebleven. Wel is een beperkte verdichting doorgevoerd. Vanwege de gewijzigde behoefte van de woonconsument zijn de percelen ten opzichte van het oude plan verkleind. Ook zijn zeven kleine woonblokken van vier tot vijf aaneengebouwde woningen toegevoegd aan de verkaveling. Deze woningen zijn opgenomen binnen de oude structuur van het plangebied. De verdichting heeft geleid tot een toename van ca. 20 woningen. De vergroting van het aantal woningen betekent ook een toename van het aantal openbare parkeerplaatsen. Het uitgangspunt de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden blijft gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden gesitueerd tussen de woningen en op enkele plekken ook achter de woningen.

Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is voor het nog te realiseren deel gewerkt met bouwstroken. Hierdoor is het mogelijk binnen de strook te schuiven met de breedte van de percelen en de woningen. Daar waar woningen zijn gerealiseerd is in de bestemmingsplanmethodiek aansluiting gezocht bij de standaardmethodiek van de gemeente. Wel is daarbij rekening gehouden met de oorspronkelijke planuitgangspunten.

3.1.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De tastbaarheid en de beleefbaarheid van het landschap heeft geleid tot het uitgangspunt “landelijk wonen”. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de ontspannen verkaveling en de lange zichtlijnen tussen het wijkpark Schadwijk en het buitengebied. De zichtlijnen (Lanen) vormen de structuurdragers van het woongebied. Tussen deze zichtlijnen liggen Hoeves. Een hoeve is een clustering van woningen rond een centraal binnengebied. De buitenrand van de Hoeve wordt gevormd door een groensingel. Korte Paden vormen de verbindingen tussen de Lanen.

3.1.3 Bebouwingsstructuur

Als overgang van de rand van de stad naar het buitengebied wordt voor de woonwijk gestreefd naar een landelijk karakter. Om die reden is de bebouwing in het plangebied relatief laag. De maximale bouwhoogte is in het plangebied nergens meer dan drie volledige bouwlagen. Als entree tot het plangebied zijn enkele appartementengebouwen van vier lagen mogelijk. Om zoveel mogelijk bij de sfeer van het landelijk wonen te blijven zijn alle woningen voorzien van een kap, dat geldt ook voor de gestapelde woningbouw. Het ontwerp van het woongebied is opgebouwd vanuit een aantal ruimtelijke principes: Lanen, Hoeves, Paden en de groenzones.

Lanen

De lanen bepalen de structuur van het gebied. Het zijn een drietal brede groene profielen, die het wijkpark Schadwijk en het open landschap met elkaar verbinden. De Lanen kennen een breed profiel variërend van 17.00 tot 28.00 meter. In deze profielen is ruimte gereserveerd voor bermen en rijen bomen die de hoofdstructuur in het plangebied ondersteunen. De bebouwing langs de Lanen bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één kap-woningen. Deze woningen geven de Lanen een statig karakter. De Lanen zijn ingericht met een rijweg en een vrijliggend voetpad. De bermen functioneren als wadi. Er zijn geen parkeerplaatsen aan de Lanen gesitueerd.

Hoeves

Tussen de Lanen liggen zes Hoeves. Dit zijn grotere elementen in de fijnmazige structuur van de wijk. De Hoeves verwijzen naar de oude hoevenederzettingen op deze plek en naar de boerderijen in het

landschap. Ze zijn iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (zoals ook de oude hoeves net iets hoger in het landschap lagen) en worden omringd door windsingels.

Aan de westzijde van de Macharensesweg ligt nog een Hoeve. Deze Hoeve is groter dan die binnen de lanenstructuur en vormt de overgang van landschap naar de stad. Door de prominente ligging bij de noordelijke entree zal deze Hoeve een meer open karakter krijgen met markante bebouwing.

Kenmerkend voor de Hoeve is de ensemblevorming van diverse gebouwen. Er is sprake van een menging van verschillende woningtypen zoals rijwoningen, gestapeld wonen en twee-onder-één-kap-woningen. De samenhang tussen de gebouwen is van groot belang. Deze zijn in maat op elkaar afgestemd. De woningen worden gesitueerd aan een centrale openbare groene ruimte, meestal vrij van parkeren. Elke Hoeve kent daarbij een eigen situering van gebouwen met een eigen identiteit.



Bebouwingsstructuur

Paden

De Paden vormen de verbinding tussen de Lanen en de omliggende wegen. De Paden lopen vooral in de oost-west richting, deels overeenkomstig de oude verkaveling. Hierdoor is er een grote diversiteit aan vorm en grootte en ligging van de kavels. Hier zijn zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen als aaneengebouwde woningen geplaatst. De blokjes met de aaneengebouwde woningen hebben een relatief korte lengte. De blokjes bestaan uit vier tot maximaal zes woningen. Deze liggen tussen de (half-) vrijstaande woningen en zijn zodanig geplaatst dat een afwisselend straatbeeld ontstaat. Door de positionering van de woningen en de architectuur hebben de straten een informeel karakter. De meeste Paden hebben een relatief korte lengte met als uitzondering het Pad dat aansluit op de Macharensesweg. De Paden hebben een breedte van 4.50 meter, en bestaan uit een verhard profiel voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. Alleen de Paden die aansluiten op de omliggende wegen zijn breder en hebben een berm.

Groenzones en omliggende wegen

Aan de noord en de zuidkant van de wijk zijn groenzones gesitueerd. Aan de zuidkant is dit het wijkpark Schadewijk. Aan de noordkant ligt het uitloopgebied van de woonwijk dat de overgang vormt naar het open landschap van het buitengebied. In de groenzones aan de zuidkant is een tweetal appartementengebouwen opgenomen in het groengebied.

De bebouwingsstructuur van de omliggende wegen blijft overeenkomstig de huidige situatie. Dat betekent een open bebouwingsstructuur met behoud van het landelijke en informele karakter.



Ontwerp

3.1.4 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

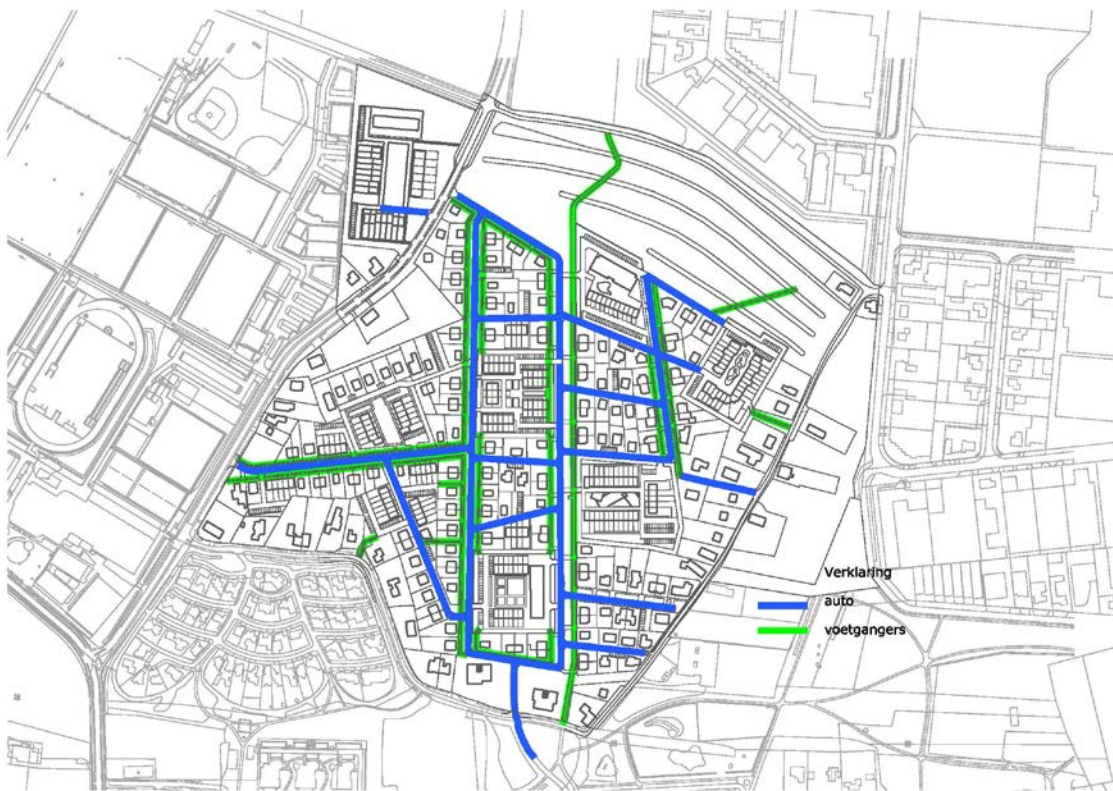
De woonwijk wordt omsloten door de Macharenseseweg, Achterschajkstraat, Neerveldstraat en Horzakstraat. In de nabijheid van de wijk vormen de Singel 1940–1945 en de Koornstraat de hoofdstructuur voor het autoverkeer (zogenaamde gebiedsontsluitingswegen).

Horzak-noord is aangesloten op de gebiedsontsluitingswegen via het zuidelijke deel van de Macharenseseweg en de Professor Regoutstraat. Aan de noordzijde heeft de wijk eveneens een aansluiting op de Macharenseseweg. Centraal door de wijk lopen in de noord-zuidrichting twee parallelle routes die de interne ontsluiting vormen van het woongebied. Deze wegen hebben een indirecte aansluiting op de hoofdstructuur. Door deze indirecte aansluiting is het voor doorgaand autoverkeer onaantrekkelijk om door de woonwijk te rijden.

Voor het gehele woongebied geldt een 30km-regime.

Langzaam verkeer

Aan de rand van het woongebied lopen twee belangrijke fietsverbindingen. De Macharenseseweg is een hoogwaardige fietsroute die het centrum verbindt met Macharen en het verderweg gelegen Megen. De fietsroute via de Neerveldstraat vormt een lokale verbinding tussen Schadewijk en Elzenburg.



Interne ontsluiting



Parkeren

Door het plangebied loopt in de centrale laan een vrijliggende langzaamverkeersroute die in verbinding staat met het wijkpark Schadewijk en de noordelijke groenzone.

Parkeren

Om het landelijke karakter van Horzak-noord te versterken is het parkeren zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden. In de laanprofielen zijn geen parkeerplaatsen opgenomen. Langs de paden zijn op enkele plekken haakse parkeerplaatsen. Daarnaast liggen er parkeerkoffers tussen de kavels. Het parkeren ten behoeve van bewoners in de Hoeve gebeurt binnen de Hoeves zelf. Deze parkeerplaatsen zijn niet dominant aanwezig in beeld van de Hoeve.

3.1.5 Groen en water

Groen

De groenstructuur verbindt het zuidelijk deel met het noordelijk deel door middel van drie groene Lanen. De percelen tussen de Neerveldstraat en de Maaskade vormen een groen spie tussen het Park Schadewijk en het noordelijk uitloopgebied. De Lanen en de groene spie zijn met elkaar verbonden.

De Lanen hebben brede groene profielen met een stevige boomstructuur. De Lanen kennen aan weerszijde van de weg een berm die varieert van twee meter tot elf meter. De boomstructuur ondersteunt de zichtlijn op het buitengebied.

Een tweede structuur vormen de Hoeves die als groene eilanden opgenomen zijn in de hoofdstructuur. De groene eilanden liggen verhoogd ten opzichte van de omgeving en worden omzoomd door een groensingel en hebben een groene centrale ruimte.

Aan de noordzijde van de wijk ligt een robuuste groenzone met ruimte voor recreatief gebruik en natuurontwikkeling. De groenzone vormt de overgang naar het buitengebied.



Groenstructuur

Spelen

Voor de speelplekken in het gebied zijn er voor de hogere leeftijdsgroep op korte afstand mogelijkheden binnen het park Schadewijk en het sportpark Rusheuvel. In de groengebieden aan de noord- en zuidzijde is ruimte voor avontuurlijk spelen, sporten en ontdekken. Aan de zuidelijke ontsluiting van het plan is een skatevoorziening aanwezig. In de centrale ruimtes van de Hoeves is ruimte voor spelen voor de kleinste kinderen.



Spelen

Water

In de noordelijke groenzone van het gebied ligt een hoofdwatgang van het waterschap. Op deze watgang is wateraanvoer mogelijk vanuit de haven. Deze watgang heeft een functie voor de waterhuishouding voor het noordelijk gebied van Oss.

De bermen in de Lanen hebben een functie in het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater. Het water dat wordt afgevoerd kan naar de noordelijke groenzone. Deze groenzone doet ook dienst als infiltratiegebied voor Horzak-noord. De inrichting van de noordelijke groenzone kent verschillende maaiveldhoogtes. Naast een betekenis voor het water heeft het gebied daarmee ook een ecologische betekenis.

3.1.6 Beeldkwaliteit

Naast het bestemmingsplan geldt voor de woonwijk Horzak-noord ook een beeldkwaliteitsplan. Tegelijkertijd met de vaststelling in 2006 van het bestemmingsplan Horzak-noord is het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geldt daarmee als een onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied plaatsvindt. Voor de Welstandskamer heeft het beeldkwaliteitsplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om een ruimtelijk beeld te scheppen van het plangebied. Het geeft inzicht in de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen en aspecten in het gebied. Ook wordt hierin de relatie gelegd tussen de inrichting van het openbaar gebied en de gebouwde omgeving.

De (ruimtelijke) principes voor de inrichting en de architectuur van de eerste fase blijven actueel voor de tweede fase. Wel is het zo dat in het kader van dit bestemmingsplan een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd in de verkaveling. Voor de tweede fase betekent dit dat er een aantal rijen aaneengebouwde woningen zijn toegevoegd in de Paden. Daarnaast is de Hoeve aan het Wrijfschaalpad verkleind ten opzichte van de eerste fase. Voor beide wijzigingen gelden aanvullende richtlijnen.

HORZAK-NOORD **OSS** ontwerp en beeldkwaliteitplan aug 2005



3.2 Functioneel

3.2.1 Wonen

De wijk Horzak-noord is een monofunctionele woonwijk. De wijk ligt tegen het centrum en tegen het sportpark. Hier zijn de voorzieningen voor de wijk zoals scholen, sportvoorzieningen en winkels. De wijk zelf is niet groot genoeg voor eigen voorzieningen. Wel zijn er in de wijk speelvoorzieningen voor kinderen. Deze bevinden zich in de Hoeves (voor kleine kinderen) en in de grote noordelijke groenvoorziening (voor oudere kinderen).

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

In het woongebied Horzak–noord is ruimte voor ongeveer 450 woningen. Ongeveer de helft daarvan is in de eerste fase van de planontwikkeling gerealiseerd. De tweede fase van de bouwopgave zal op basis van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. Voor de regelgeving in het bestemmingsplan betekent dit dat er enerzijds sprake is van een conserverend karakter en anderzijds is het gericht op het realiseren van woningen. Dit verschil komt tot uitdrukking in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

In de bestemmingsplanmethodiek wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen van de bestemmingsplannen voor de stad. Wel is voor dit plan specifiek rekening gehouden met de ruimtelijke uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp van Horzak-noord.

Voor woningen is de bestemming en de bebouwingskarakteristiek aangegeven. De percelen zijn voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de woning staat of gerealiseerd kan worden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen gerealiseerd worden binnen het bestemmingsvlak. In de bestemming Tuin – met waarde openheid mogen geen bouwwerken worden opgericht met uitzondering van een erfafscheiding die niet hoger is dan 1 meter. Hierdoor kan uitvoering worden gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan.

Het bestemmingsplan kent drie verschillende soorten bouwvlakken voor woningen:

- Een passend bouwvlak voor de bestaande woningen
- Een groot bouwvlak overeenkomstig “Bestemmingsplan Horzak-noord, 2006”. Dit om de bestaande bouwmogelijkheden te behouden voor de percelen die wel zijn uitgegeven maar waar nog geen woning is gerealiseerd
- Bouwstroken waarbinnen meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd. De stroken zijn opgenomen om de flexibiliteit te vergroten.

Nog twee Hoeves moeten nader worden uitgewerkt omdat op dit moment de verkaveling en het programma nog niet bekend zijn. Gekozen is voor een uitwerkingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Er zijn criteria opgenomen waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking van de Hoeves. Deze criteria zien op het programma, de ontsluiting, de maximale hoogte van de bebouwing en het bebouwingspercentage.

In de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan was “landelijk wonen” het uitgangspunt. In het verkavelingsplan komt dat tot uitdrukking in de verspringende voorgevellijnen, de positionering van de woningen en de groene-onbebouwde ruimtes tussen de woningen en op hoeksituaties. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan. Om sturing te kunnen geven aan een verspringende voorgevellijn zijn nadere eisen opgenomen in de regels.

De Laan der Romeinsetijd en de Laan der IJzertijd vormen de centrale ring van de wijk en bepalen voor een belangrijk deel het beeld van de woonwijk. Paden sluiten aan op de beide Lanen. Juist de hoeksituaties zijn belangrijk voor de groene uitstraling van De Lanen en ook voor de Paden. Omdat de Paden relatief kort en smal zijn wordt de sfeer van een Pad sterk beïnvloed door de hoekaansluitingen. Om die redenen worden in het bestemmingsplan de hoeksituaties onbebouwd gelaten.

4.2 Regels

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

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 regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 17), de algemene regels (artikelen 18 tot en met 24) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 25 t/m 26). Bij de regels horen bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst.

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

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: Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor die gronden die behoren bij voormalige agrarische bebouwing en die geen onderdeel uitmaken van de tuin. Deze gronden worden gebruikt als weiland of moestuin en hebben een belangrijke functie voor de instandhouding van het landelijke karakter van het gebied.

Artikel 4: Groen

In beginsel zijn binnen deze bestemming voor openbaar groen geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zend- en ontvangstinstallaties en spel- en verblijfsvoorzieningen.

Artikel 5: Tuin

Deze bestemming is opgenomen op de voor- en zijtuinen bij woningen. In verband met de stedenbouwkundige opzet van het plan heeft het de voorkeur dat deze gronden niet worden bebouwd.

Artikel 6 en artikel 7: Verkeer en Verkeer-Verblijf

Beide bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming 'Verkeer' geldt voor wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' zit op de wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen.

Artikel 8 tot en met artikel 11 Wonen (Halfvrijstaand, Rijen, Vrijstaand)

Deze artikelen zijn opgenomen ten behoeve van grondgebonden woningen in verschillende vormen. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Het bebouwingspercentage is opgenomen in de regels. Bij alle woonbestemmingen zijn 'nadere eisen' opgenomen om uitvoering te kunnen geven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Hierdoor is het ondermeer mogelijk om binnen de bouwstroken met wisselende voorgevels te werken.

Artikel 12: Wonen – Woongebouwen

Deze bestemming is bedoeld voor wonen in gestapelde vorm. Het bebouwingspercentage is opgenomen op de verbeelding. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in ondergeschikte mate maatschappelijke voorzieningen toe te staan. Daarnaast is bij één woongebouw de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Dit bestemmingsvlak ligt voor een gedeelte binnen 45 meter van het hart van de hoogspanningsleiding. Om deze reden moet voorkomen worden dat kinderen hier langdurig

verblijven. Het woongebouw met deze aanduiding is uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens waarbij de bewoner(s) ouder zijn dan 55 jaar. Deze leeftijdsgrens sluit aan bij de doelgroep die in aanmerking komt voor servicewoningen van de woningcoöperatie BrabantWonen. Het begrip ouderenwoning is in de begripsbepalingen nader gedefinieerd.

Artikel 13: Wonen (uit te werken) 1

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied ten westen van de Machareneweg. Dit gebied moet nader worden uitgewerkt voordat hier woningen kunnen worden gerealiseerd. Er moet voldaan worden aan de uitwerkingscriteria.

Artikel 14: Wonen (uit te werken) 2

Deze bestemming is opgenomen voor een van de 'Hoeves' binnen het plangebied. Dit gebied moet nader worden uitgewerkt voordat hier woningen kunnen worden gerealiseerd. Er moet voldaan worden aan de uitwerkingscriteria.

Artikel 15: Leiding – Hoogspanningsverbinding

Het plangebied wordt doorkruist door een hoogspanningsverbinding. Rondom deze verbinding geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van deze verbinding. De leiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 16: Leiding – Riool

In het plangebied bevindt zich een stamriool. Rondom dit riool geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van dit riool. Het riool met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 17: Leiding – Water

In het plangebied bevindt zich een waterleiding. Rondom deze waterleiding geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van deze waterleiding. De waterleiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 18 tot en met artikel 24

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, afwijkingsregels, aanduidingsregels en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 25: Overgangsrecht

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

Artikel 26: Slotregel

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

Bijlagen

In de bijlagen zit een lijst waarop de activiteiten staan die aan huis zijn toegestaan. Ook is het erfafscheidingenbeleid als bijlage bij de regels opgenomen.

Hoofdstuk 5 Wettelijk kader en beleidskader

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 projectafwijakingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er is een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijakingsbesluit 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.

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 projectafwijakingsbesluit.
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. In dit geval is de gemeente eigenaar van de gronden die nog ontwikkeld worden. De kosten worden verhaald door middel van grondverkoop.

5.1.3 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. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

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

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

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

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

5.1.4 Ladder duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 onder 2 Besluit ruimtelijke ordening)

In de toelichting van het bestemmingsplan moeten stedelijke ontwikkelingen worden verantwoord volgens de regels die zijn opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Gekeken moet worden naar de actuele regionale behoefte. Als er sprake is van een actuele regionale behoefte moet gekeken worden of die kan worden opgelost binnen het stedelijk gebied en of herstructurering of hergebruik mogelijk is. Daarbij moet gekeken worden naar de bestaande leegstand en mogelijke leegstand als gevolg van het plan. In hoofdstuk 6 wordt deze verantwoording gegeven voor de voorziene woningbouw.

5.1.5 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.

5.1.6 Besluit ruimtelijke ordening cultuurhistorie

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.

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 is 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.

5.1.7 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of

fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

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

5.1.8 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden (zorgplicht). Handelingen die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege worden gelaten.

5.1.9 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 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 2014 is in maart 2014 vastgesteld..

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.16 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. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75)”.

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Verordening ruimte 2014 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

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

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

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

Met dit bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen gefaciliteerd, waaronder de realisatie van meerdere woningen. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in hoofdstuk 6 van deze toelichting gegeven.

5.2 Rijks- en provinciaal beleid

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 vast.

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 (beter bekend als de SER-ladder) 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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De stad Oss behoort tot het stedelijk concentratiegebied. Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentreren van verstedelijking

Om bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van bestaand stedelijk gebied. Door verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. Deze demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen en hierop moet tijdig worden ingespeeld. Om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen neemt het belang van regionale afstemming en het maken van afspraken toe, bijvoorbeeld met betrekking tot de programma's voor wonen en werken.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek, zodat karakteristieke verschillen tussen locaties zichtbaar blijven. In gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Ook voor ontwikkelingen langs grote infrastructuren (weg, spoor, water) worden eisen aan de kwaliteit gesteld.

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. De provincie wil dat de ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties, werklocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen zich concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

6. Versterking van de economische kennisclusters

Noordoost Brabant legt zich toe op life sciences & medische technologie, food & nutrition en hightech. De positie van de kennisclusters kan worden versterkt door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert. Door de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. De menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegengaan door voldoende ruimte te bieden aan bedrijven met een hinder- en risicoprofiel die zich niet laten mengen met ander soortige bedrijven en functies.

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 SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Toekomstvisie

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 sociale woningbouw aandacht behoeft. 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. Verder wordt aangegeven dat regionale voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en zorg in een regionaal centrum als de stad Oss thuishoren. Er wordt ingezet op behoud van aanwezige regionale voorzieningen (zorg, dienstverlening, onderwijs en cultuur) en waar mogelijk op uitbreiding daarvan. De recreatieve functie dient te worden versterkt en een brede deelname aan sport en cultuur te worden ondersteund. Tot slot dient een goede bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd te blijven.

5.3.2 Structuurvisie

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.

5.3.3 Welstandsnota Gemeente Oss

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit nieuwe welstandsbeleid behoeven een grote hoeveelheid 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 beeldbepalende gebieden en bepaalde zones blijft het welstandstoezicht behouden. Voor de overige gebieden wordt het welstandstoezicht versoepeld of is geen welstandstoets meer nodig. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan de Welstandskamer een bouwplan toetst. Horzak-noord is een beeldbepalend gebied.

5.3.4 Cultuurhistorie

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.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een 'monumentenvergunning' nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

5.3.5 Volkshuisvesting

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 aan een goede huisvesting van arbeidsmigranten.

5.3.6 Portefeuillemanagement 'wonen'

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 (t)huis voor iedereen!"*. Op basis van de opgave voor wonen vanuit de provinciale prognoses en in samenhang met gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012. Begin 2015 wordt de PFM Wonen Oss geactualiseerd. In februari 2014 is hiertoe de notitie "eerste verkenning PFM 2014" opgesteld.

5.3.7 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.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. De gemeente Oss heeft een bepaalde aanpak voor parkeerproblemen binnen bestaand gebied. Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 95% is sprake van een parkeerprobleem. Wanneer sprake is van een parkeerprobleem worden de oorzaken nader onderzocht. Wordt de parkeerdruk veroorzaakt door bewoners van de buurt of is sprake van parkeerdruk van buitenaf? Is het autobezit in een bepaalde buurt hoger dan gemiddeld? Wordt er veel geparkeerd door bezoekers van een voorziening in of aan de rand van een wijk? Hoe is de parkeercapaciteit over de wijk verdeeld? Zijn de aanwezige parkeerplaatsen – met name op eigen terrein - bruikbaar?

Het vaststellen van de oorzaak van het parkeerprobleem is essentieel om een oplossingsrichting te bepalen. Oplossingen kunnen worden gezocht in het beïnvloeden van het gedrag van mensen, in fysieke ingrepen om meer parkeerplaatsen te realiseren en in parkeerregulering.

Wanneer het parkeerprobleem in een woonwijk wordt veroorzaakt door bewoners van de buurt zelf, zal eerst worden gekeken naar het gedrag van mensen. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en bewust maken van acceptabele loopafstanden (vooral voor de tweede auto). Soms zijn binnen een straal van 100 meter nog parkeerplaatsen aanwezig. Als de eerste stap geen soelaas biedt, wordt gekeken naar de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren in het openbare gebied. Soms zijn daar mogelijkheden voor. Soms moet een afweging worden gemaakt of het acceptabel is dat het aanwezige groen wordt opgeofferd ten gunste van parkeerplaatsen. In de

buurten waar parkeeroverlast is vanwege parkeergedrag van omliggende bedrijven dan wel van treinreizigers (dus van buitenaf) kan worden gezien of parkeerregulering een vermindering van de parkeerdruk geeft. In uitzonderingsgevallen kan als laatste stap gekozen worden voor het creëren van extra parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of sanering van bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Die laatste stap hoeft in Oss eigenlijk niet doorlopen te worden.

5.3.8 Groen

Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de 'Groene Geledingszone' met het Ossermeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel.

Deze slinger vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van waardevolle bomen een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

De nota "Bijzondere Bomen in Oss" is in 2012 geactualiseerd.

Spelen

De gemeente Oss kent een beleidsnota "Speelruimte & Speelvoorzieningen" uit 1993. Een belangrijke doelstelling van dit speelruimtebeleid is, dat er naar wordt gestreefd om de woonomgeving zo in te richten dat de informele speelruimte voldoende mogelijkheden biedt om te spelen. Een andere doelstelling is het streven naar de afstemming van vraag naar en het aanbod van formele speelvoorzieningen.

Op basis van de nota wordt de speelruimte in een woonomgeving bepaald door twee aspecten. Allereerst door de ruimtebehoefte van de verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen jonge kinderen (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Voor iedere leeftijdsgroep is aangegeven welke ruimte in de woonomgeving nodig is voor hun spel- en nadere activiteiten. Voor de verschillende leeftijdsgroepen geldt namelijk een ander spelbereik en spelaanleiding.

Behalve aan ruimte hebben kinderen ook behoefte aan goede bespeelbaarheid van de woonomgeving. Aan de hand van de volgende vijf aspecten kan de kwaliteit van de speelruimte worden bepaald, te weten betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/ herkenbaarheid/ variatie en samenhang.

Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en dan met name (her)inrichtingsplannen en voor beheersplannen. Het beleid voor spelen wordt in 2015 herzien.

5.3.9 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 waterbeheerplan 2010-2015 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 een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het beleidsstuk "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" van waterschap De Dommel en waterschap Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: "men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

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 milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen

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

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.

5.3.10 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. 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.

5.3.11 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.

5.3.12 Kantoren

Eind 2011 heeft de gemeenteraad de Kantorennota 'Meer grip op de Osse Kantorenmarkt' vastgesteld. Dit is een herziening van de gemeentelijke kantorennota uit 2008. Door de economische crisis was het wenselijk de berekeningen uit 2008 opnieuw tegen het licht te houden.

Uit de nota van 2010 blijkt dat er binnen de gemeente Oss nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Die behoefte is wel minder dan in 2008. Daaruit volgt dat duidelijke keuzes moeten worden gemaakt over locaties.

Waar in de nota van 2008 nog verschillende locaties (waaronder bedrijventerrein Euterpelaan) als geschikt voor kantoorontwikkeling werden genoemd, legt de nota uit 2010 de nadruk op het kiezen voor de beste locatie. In een veranderende kantorenmarkt is een centrum/stationslocatie het locatietype dat toekomstgericht is en het beste aansluit bij de wensen van de moderne kantoorgebruiker. Dit o.a. vanwege de dubbele bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit. Nieuwe kantoorontwikkelingen dienen plaats te vinden op centrum/stationslocaties. Vanuit de beperkte behoefte betekent dit dat met het toestaan van kantoren op andere locaties terughoudend moet worden omgegaan, zeker gezien de geconstateerde versnippering van het Osse kantooraanbod.

5.3.13 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

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

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

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het 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.

5.3.14 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 wijzigt. 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, bouwplannen, kabelleggingen, graafmeldingen en omgevingsvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

5.3.15 Mantelzorg

Omdat ook de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse ontheffingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Regeling mantelzorg gemeente Oss' is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld. Inmiddels is een regeling voor mantelzorgwoningen opgenomen in het Barro (oktober 2014) die deels ruimer is dan de regeling in het bestemmingsplan 'Regeling mantelzorg gemeente Oss'.

5.3.16 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 plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Doorwerking Verordening ruimte 2014 en ladder duurzame verstedelijking

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 (t)huis voor iedereen!”*. Op basis van de opgave voor wonen vanuit de provinciale prognoses en in samenhang met gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012. Begin 2015 wordt het PFM Wonen Oss geactualiseerd. In februari 2014 is hiertoe de notitie “eerste verkenning PFM 2014” opgesteld.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement wordt het woningbouwprogramma van Oss bepaald, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma wordt afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering wordt gemaakt op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën worden meegewogen.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. NB: de eerste verkenning PFM 2014 gaat daarbij nog uit van de prognose 2011. Een deel van de verantwoording in het ontwerpbestemmingsplan is hierop nog gebaseerd. De prognose 2014 is alleen nog vertaald naar de hele gemeente Oss. In de actualisering PFM 2015 zal de nieuwe provinciale prognose van 2014 verder worden doorvertaald. En dit zal vervolgens ook in het uiteindelijke bestemmingsplan worden opgenomen. De verwachting is dat de essentie van de verantwoording niet verandert. Voor Oss verschilt de prognose 2014 niet veel van de prognose 2011, en is zelfs hoger. De passendheid naar aantal neemt dus alleen maar toe.
- Door de onzekere ontwikkeling op de woningmarkt is het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch. Daarom hanteert Oss een zogenaamd recessiemodel, met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren (circa 75% van de provinciale prognose in de periode 2013-2016) (verkenning PFM 2014).
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. De gemeente Oss vertaalt deze door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid. De wijk Horzak-noord is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningbouw in Horzak-noord is daarmee niet alleen bedoeld voor de wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken, zoals de analyse uit de Regionale Agenda Wonen (2013), de Regionale Woonmonitor 2012, het Regionale Woningmarktonderzoek (2012) en de analyse van de bestaande woningvoorraad (eerste verkenning PFM 2014). De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijk kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur als koopsector.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn zo goed als mogelijk alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is hier al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast zijn ook de zachte capaciteiten in

beeld gebracht: dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en ook mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

In het PFM Wonen 2014, eerste verkenning, zijn ook verbanden gelegd met de bestaande woningvoorraad en de ontwikkelingen in de regiogemeenten. De scenario's voor de woningbouwopgave zijn bijgesteld op basis van de provinciale prognose 2011. In het uiteindelijke PFM Wonen 2015 zal een verdere bijstelling plaatsvinden op basis van de provinciale prognose 2014, die eind 2014 is verschenen. Er worden geen grote verschillen verwacht.

De actuele behoefte aan woningen (trede 1, ladder duurzame verstedelijking)

Periodiek stelt de provincie Noord Brabant een prognose voor de bevolkingsontwikkeling op voor de hele provincie, de regio's en daarbinnen de afzonderlijke gemeenten. Vanuit deze bevolkingsontwikkeling wordt ook de verwachte behoefte aan woningen voor de gemeenten bepaald. 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.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw.

Per oktober 2014 bedraagt de harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss 2.495 woningen. Hierin zijn ook al de nog te bouwen woningen van het onderhavige plan opgenomen. De totale harde capaciteit valt binnen de kaders van de regionale afspraken.

In onderstaande tabel is de woningbehoefte van de gemeente Oss weergegeven conform de uitgangspunten van PFM Wonen Oss. Naast de behoefte aan woningen vanuit de provinciale prognose is ook de behoefte volgens het zogenaamde recessiemodel opgenomen. Zoals eerder aangegeven gaat Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, gezien de onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel vormt voor Oss de richtlijn voor het woningbouwprogramma tot 2024. De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2024 bedraagt ongeveer 3.130 woningen¹. Dit is zowel de harde capaciteit als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. Deze plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing. Ook de ontwikkelingen van dit bestemmingsplan zijn in de capaciteiten opgenomen. Uit het overzicht blijkt dat de nieuwe woningen qua aantal passen in de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

¹ De plannen voor de uitbreidingslocatie "Oss-west" zijn niet in de capaciteit opgenomen. In het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling als reservering aangemerkt en vooralsnog "op de plank gelegd". Nader onderzoek moet uitwijzen of en in welke vorm en omvang de ontwikkeling van "Oss-West" als woongebied nog nodig en wenselijk is. Dit is mede afhankelijk van de marktontwikkelingen en de alternatieve mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied.

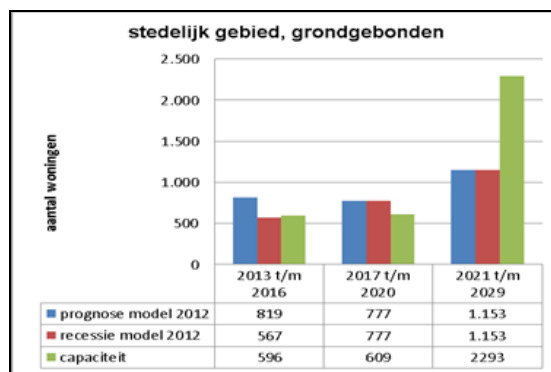
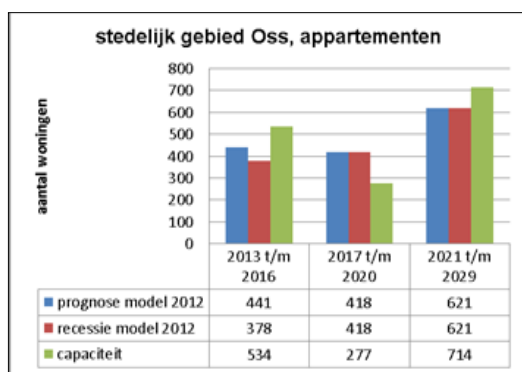
bandbreedte toevoeging woningen totale gemeente Oss			
periode	prognose	recessiemodel	capaciteit*
	2014	2014	
2014 t/m 2018	2.105	1.579	1.845
2019 t/m 2023	1.645	1.645	1.288
2024 t/m 2029	1.505	1.505	326
Totaal	5.255	4.729	3.459
2014 t/m 2023	3.750	3.224	3.133
*capaciteit excl. Oss-West			
PFM 2015, concept dec.'14			

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss- Berghem

De wijk Horzak-noord, waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is, is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. Nieuwe woningbouw in Horzak-noord is daarmee niet alleen bedoeld voor de wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Horzak-noord zelf is een monofunctionele woonwijk, met voornamelijk vrijstaande- en halfvrijstaande woningen in de vrije sector en rijwoningen en appartementen in de sociale huursector. Door de nieuwe verkaveling wordt ook ruimte geboden aan rijwoningen voor de vrije sector huur. En worden kleinere woningkavels aangeboden. Dit is een gewenste aanvulling voor de wijk en de stad.

In de volgende grafieken zijn de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijke gebied Oss-Berghem weergegeven. De grafieken zijn afkomstig uit de verkenning PFM Wonen 2014. De woningbouwbehoefte is nog afgeleid van de provinciale prognose 2011. Een vertaling naar de prognose 2014 is nog niet doorgerekend. Dit zal plaatsvinden bij de actualisering in de PFM in het voorjaar van 2015. En vervolgens ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. De verwachting is dat de essentie van de verantwoording niet verandert. Voor Oss verschilt de prognose 2014 niet veel van de prognose 2011, en is zelfs hoger.

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. Voor de woningbouwprogrammering is het recessiemodel uitgangspunt. De aanwezige plancapaciteiten zijn zowel de harde capaciteit als de zachte plannen voor woningbouw, op basis van de notitie "eerste verkenning PFM Oss", febr. 2014 .



- Voor de appartementen is er op de korte termijn een overschot aan capaciteiten. Maar voor de totale periode 2013 t/m 2020 is de capaciteit nagenoeg gelijk aan de opgave vanuit het recessiemodel. Sommige plannen voor appartementen stagneren omdat ze niet aansluiten bij de huidige vraag. Daarom worden aanpassingen van de plannen overwogen, waaronder herfasering, bijstelling naar een ander prijssegment of omvorming naar grondgebonden woningen.

- Voor de grondgebonden woningen is er een tekort aan plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2020 in het stedelijke gebied (tekort circa 130 woningen t.o.v. recessiemodel). Veel plannen zijn de laatste tijd bijgesteld waardoor het aandeel goedkopere woningen, zowel huur als koop, is toegenomen.
- Na 2021 lijkt er ruim voldoende capaciteit te zijn, zowel voor de appartementen als de grondgebonden woningen. Maar dit zijn nagenoeg allemaal plannen die in de PFM 2012 als reservering zijn aangeduid en voorlopig “op de plank liggen”. Naast de uitbreidingslocatie Oss-West met een groot aandeel grondgebonden woningen betreft dit ook binnenstedelijke locaties als de Maasvallei nabij het centrum van Oss. Gezien de tekorten is zowel voor appartementen als grondgebonden woningen aanvulling nodig vanuit de reserveringsplannen of nieuwe capaciteiten.

De toename van het aantal woningen (twintigtal) in dit bestemmingsplan sluit goed aan bij de woningbehoefte voor de komende 10 jaar.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand stedelijk gebied (trede 2, ladder duurzame verstedelijking).

In het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking moet ook bekeken worden in hoeverre in de behoefte voor woningen kan worden voorzien in het bestaande stedelijke gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Bij de voorgaande verantwoording van de behoefte aan woningen is steeds gerefereerd aan de bestaande capaciteiten voor woningbouw. Uitgangspunt voor de PFM Wonen van de gemeente Oss is dat bij de bepaling van die capaciteiten niet alleen uitgegaan wordt van bestaande plannen voor woningbouw (hard of zacht). Ook zijn woningbouwcapaciteiten opgenomen die door herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing gerealiseerd kunnen worden, op basis van reële planontwikkeling.

In Horzak-noord vindt een verdichting plaats ten opzichte van de eerdere verkaveling. Deze verdichting is in lijn met de doelstellingen vanuit de Ladder, namelijk een zorgvuldige, efficiënt en duurzaam ruimtegebruik.

Voor het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 is trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing omdat de ontwikkelingen allemaal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

6.2 Ruimtelijke kwaliteit

Binnen het plangebied is veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Er is ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden. Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om een ruimtelijk beeld te scheppen van het plangebied. Het geeft inzicht in de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen en aspecten in het gebied. Ook wordt hierin de relatie gelegd tussen de inrichting van het openbare gebied en de gebouwde omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan geldt voor alle partijen die betrokken zijn bij de realisatie van het woongebied. In de Welstandsnota is het gebied ingedeeld in welstandsniveau 1. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. De gebieden in welstandsniveau 1 zijn de gebieden die ‘er toe doen’ vanuit het oogpunt van welstand en zijn zeer bepalend voor het collectieve stadsbeeld.

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: agrarisch (§ 6.3.4)
- Geur: industrieel (§ 6.3.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.3.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.3.7)
- Straling (§ 6.3.8)
- Water (§ 6.3.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 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 uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die niet passen binnen een woonomgeving. Aan de oostzijde ligt op enige afstand van het plangebied, het bedrijventerrein Elzenburg. Aan de westzijde ligt het sportpark De Rusheuvel.

Het bestemmingsplan Elzenburg-De Geer-Oss-2011 is inwaarts gezoned. De zwaarste bedrijvigheid is toegestaan op het centrale en noordelijke deel van het bedrijventerrein. De westelijke en zuidelijke rand van het bedrijventerrein zijn bedoeld voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3. Tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Horzak-noord ligt een groenstrook. Het nieuwe woongebied ligt op een minimale afstand van ongeveer 100 meter van het bedrijventerrein. Tussen het nieuwe woongebied en het bedrijventerrein stonden al verschillende woningen. Voor het nieuwe woongebied geldt dat in relatie tot het bedrijventerrein, een goed woon- en leefklimaat mogelijk is. Voor het bedrijventerrein geldt dat het nieuwe woongebied niet leidt tot beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijventerrein Elzenburg-De Geer is een geluidgezoneerd industrieterrein. In paragraaf 6.3.10 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

Het sportpark De Rusheuvel ligt ten westen van het plangebied. Ten opzichte van een rustige woonwijk wordt een afstand van 50 meter aanbevolen. De maatgevende milieucomponent is geluid. Voor het sportpark De Rusheuvel geldt dat de inrichting op de grens van het sportpark niet meer dan 50 dB mag veroorzaken. Voor de nieuwe woonwijk is de aanwezigheid van het sportpark vanuit het aspect geluid geen belemmering. Een ander milieuaspect dat belastend kan zijn voor de woonomgeving is licht. Op het sportpark staan lichtmasten. Bij de verkaveling is hier rekening mee gehouden zodat overlast als gevolg van licht zo veel mogelijk wordt beperkt.

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.

Voor het plangebied geldt dat eerder diverse bodemonderzoeken zijn verricht in het kader van de voorbereiding van de planontwikkeling. Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmering is voor het gebruik van de grond voor woningbouw.

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 vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Bij de opstelling van het eerdere bestemmingsplan Horzak-noord is een onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud. De conclusies van dit onderzoek zijn nog actueel. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf op het bedrijventerrein Elzenburg. Oranjewoud heeft onderzoek gedaan naar het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico toeneemt maar voor alle situaties ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Omdat de personen binnen het gebied een normale mobiliteit hebben en er binnen en rond het plangebied voldoende wegen zijn om te evacueren van de bron af, is de geringe toename van het groepsrisico verantwoord.

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.

Er valt geen agrarische geurcontour over het plangebied. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geurhinder.

6.3.5 Geur: 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.

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Elzenburg-De Geer-Oss-2011 is onderzoek gedaan naar industriële geurhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. De

resultaten van dit onderzoek zijn nog actueel. Uit dit onderzoek volgt dat er geen geurcontour valt over het plangebied.

6.3.6 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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied kunnen minder dan 500 woningen worden gerealiseerd. Daarom is dit een plan dat de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechtert.

6.3.7 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 in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

De herziening van het bestemmingsplan Horzak-noord heeft relatief weinig extra verkeersbewegingen tot gevolg. Deze toename kan zonder problemen worden afgewikkeld op de bestaande (ontsluitings)wegen. De herziening van het bestemmingsplan Horzak-noord, waardoor meer woningen kunnen worden

gebouwd, heeft tot gevolg dat ook meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden.

6.3.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

In het kader van een andere woningbouwontwikkeling (Mettegeupel-oost) is onlangs onderzoek gedaan naar het magnetische veld van de hoogspanningsleidingen. Uit dit onderzoek volgt dat de veiligheidszone 45 meter is. Binnen deze zone worden geen functies toegestaan die langdurige aanwezigheid van kinderen mogelijk maken.

Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen in het bijlagenboek dat behoort bij deze toelichting. De netwerkbeheerder heeft ingestemd met de resultaten van het onderzoek.

Een gedeelte van het bestemmingsvlak voor één woongebouw in het zuiden van het plangebied valt nog binnen de zone van 45 meter. Voor dit gedeelte is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om een aanduiding 'maatschappelijk' op te nemen. Dit gedeelte van het bestemmingsvlak is uitsluitend bedoeld voor (zorg)woningen voor ouderen. Met een wijzigingsbevoegdheid kan deze aanduiding worden verwijderd. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid mag er geen gevaar meer zijn voor gevoelige bestemmingen zoals wonen als gevolg van het magnetische veld van de hoogspanningslijnen.

6.3.9 Water

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

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

In het geldende bestemmingsplan Horzak-noord is een watertoets opgenomen. Deze watertoets is besproken met Waterschap Aa en Maas. De opstelling van een nieuw bestemmingsplan is een goede aanleiding om de watertoets te evalueren en te actualiseren. Inmiddels is het

grondwaterbeschermingsgebied niet meer gelegen over het plangebied. Verder moeten de gevolgen van de intensivering van de bebouwing binnen het plangebied voor het aspect water worden onderzocht.

Door Aeres Milieu is onderzoek gedaan naar het aspect water. Het volledige onderzoek d.d. 31 juli 2014 is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

Het vorige bestemmingsplan Horzak Noord maakte de realisatie van een nieuwe woonwijk in het noorden van de stad Oss mogelijk. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van Lanen, Paden en Hoeves en refereert hiermee aan het historische gebruik. Door de veranderende marktvraag wordt het bestemmingsplan herzien. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op een splitsing van de grote kavels in kleinere kavels. Tevens komen er verspreid over de wijk 7 blokken van maximaal zes rijwoningen bij en worden enkele parkeerkoffers toegevoegd/verplaatst.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden – bergen – afvoeren”) doorlopen.

Binnen het plangebied wordt het hemelwater afgekoppeld van het afvalwater. Bij de herverkaveling worden geen wijzigingen doorgevoerd op de basisstructuur uit het reeds opgestelde bestemmingsplan. Door de herverkaveling worden enkele woningen toegevoegd. Deze kunnen zonder veel aanpassingen (lichte verhoging capaciteit pompput) aangesloten worden.

De oppervlakten zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige tekening aangeleverd door de opdrachtgever. Het verhard oppervlak neemt binnen het plangebied toe met ca. 3.850 m².

Het volume te bergen hemelwater is in het vorige bestemmingsplan berekend op het 2206 m³. Met behulp van de “HNO-tool” (Hydraulisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa en Maas is de bijkomende berging bepaald.

Het te bergen volume hemelwater voor het bijkomend verhard oppervlak (bij T=10+10%), is 184 m³. Het bijkomend te bergen volume hemelwater voor een bui van T=100+10% bedraagt 59 m³. Dit volume dient best geborgen te worden in een bergingsvoorziening of het openbaar groen/berm.

Hergebruik van hemelwater is geen harde eis. Hergebruik voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuin wordt toegejuicht. Tevens kan overwogen worden om hemelwater te gebruiken voor toiletspoeling. Een groendak is als te kostelijk beoordeeld gezien de andere, eenvoudigere mogelijkheden die voorhanden zijn.

Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om het hemelwater te bergen en te infiltreren zodat het hemelwater volledig afgekoppeld en verwerkt kan worden conform het huidige beleid. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (zie ook hoofdstuk 3 en 4).

Op een particuliere perceel dient minimaal een bui van T=10+10% geborgen te worden. De maximale diepte is vastgelegd op 1 m-mv. i.v.m. de GHG. Dit kan door plaatsen van infiltratiekragen onder de oprit of een verlaagd gedeelte in de tuin. Na vulling van deze voorziening dient het overtollig hemelwater bovengronds af te stromen naar de gemeentelijke voorzieningen nabij de wegen. Hier worden wadi's aangelegd in de groenstroken om het hemelwater te verwerken. De woningen aan de wadi's hebben ten behoeve van het parkeren op eigen terrein een gecombineerde ontsluiting.

Ten noorden van het plangebied wordt een overloopvoorziening aangelegd. Het excessieve hemelwater zal in de noordelijke groenzone, waarin een waterpartij is voorzien, worden geborgen en infiltreren. Pas bij hevige of langdurige neerslag zal regenwater uit het gebied worden afgevoerd naar de watergang van het waterschap Aa en Maas, die parallel loopt aan de Achterschajkstraat.

Het parkeren in de lanen en paden vindt plaats in de zogenaamde parkeerkoffers. Deze worden voorzien van een Aquaflow-systeem.

Voor het bijkomend te bergen volume bij een bui van $T=100+10\%$ (243 m³) dienen de wadi's binnen het plangebied circa 5,4 meter breed te worden. De groenzones met wadi's langs de lanen hebben voldoende bergingscapaciteit maar om de berging aan te leggen dient een groot gedeelte hiervan benut te worden.

Als dit niet gewenst is, kan geopteerd worden om westelijk of noordelijk in het plangebied meer berging te realiseren. Tevens kan de hydraulische belasting van de wadi's vermindert worden door het toepassen van grondverbetering. Afbeelding 9 van het onderzoek geeft een aanvulling weer op het eerder opgestelde schoonwaterstelsel. Door de uitbreiding van de voorziening wordt de locatie hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten.

Om uitspoeling te voorkomen wordt geadviseerd grasbetontegels toe te passen als op de in- en uitstroomvoorziening(en). Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de hoogteligging van de wadi's, de slokops en duikers om overlast bij excessieve buien te vermijden.

Het uitgangspunt voor een duurzaam watersysteem is het niet verlagen van de huidige grondwaterstand. Het water in de wadi kan tot 0,5 m onder het huidig maaiveld stijgen. Het grondwaterpeil in de drainagebuis onder de wegen dient op 0,7 meter beneden maaiveld vastgelegd te worden. Het stuwpeil uit het plangebied ligt op 5,0 m +NAP. Voor voldoende drooglegging van wegen en bebouwing dient het maaiveld met circa 0,2 m opgehoogd te worden. Dit is mogelijk met een gesloten grondbalans. Vooral in de lager gelegen gedeeltes van het plangebied dient extra aandacht te zijn bij de uitwerking (hoogteligging van de woningen).

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. Voorlichting en bewustwording van de bewoners met betrekking tot de infiltratie van regenwater is een belangrijk onderwerp. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van borden bij het binnengaan van de wijk, het toepassen van waaierkolken, autowasplaatsen en een alerte houding van de gemeente. Een voorziening dient voldoende berging te hebben en moet binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor de volgende bui.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen / meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap (waterwetloket@aaenmaas.nl).

Door het waterschap is gereageerd op de watertoets. Op 19 mei 2015 heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas besloten om voor dit 'pijplijnplan' de **oude HNO-norm** (HNO-tool i.p.v. rekenregel) in de vergunningsfase te hanteren.

6.3.10 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 zogenaamde 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 gezonde 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.

Bij de opstelling van het geldende bestemmingsplan Horzak-noord is uitgebreid onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op het gebied. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door industrielawaai. Lawaai als gevolg van de weg of het spoor is niet aan de orde. De wegen langs en binnen het gebied zijn ingericht als 30 km wegen. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn niet zodanig dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt ten westen van het bedrijventerrein Elzenburg. Dit is een geluidgezoneerd industrieterrein. De zonegrens valt over een klein gedeelte van het plangebied. Hier worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals wonen, mogelijk gemaakt. Buiten de zonegrens is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

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

Het plangebied is al bijna helemaal onderzocht. Alleen het plangebied ten westen van de Macharenseseweg is nog niet onderzocht. Er zijn bewoningssporen uit de periode bronstijd tot en met Romeinse tijd gevonden (2000 v. - 250 n. Chr.). Deze bestaan uit resten van boerderijen, waterputten, schuren, kuilen en greppels. Er is ook een grafveld uit de Romeinse tijd gevonden. Daarnaast bewoningssporen uit de late middeleeuwen, 12-14e eeuw n. Chr. Dit betreft een aantal boerderijen die net buiten de stad Oss lagen. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn gedocumenteerd. Het is niet nodig om archeologische waarden in het bestemmingsplan te beschermen door middel van een aanduiding en een vergunningstelsel. Wel is in de uitwerkingsregels voor het uitwerkingsgebied 1 opgenomen dat voor dit gebied ten westen van de Macharenseseweg archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Opraving van een Romeinse waterput in Horzak-noord

Archeologie en cultuurhistorie als inspiratiebron voor de planontwikkeling

Cultuurhistorie en archeologie hebben als inspiratiebron gediend voor de planvorming van Horzak.

Dit komt tot uitdrukking in:

- ontwerp met Lanen, Paden en Hoeves.
- Opgehoogde hoeves met houtwal en centrale ruimte
- Straatnaamgeving
- De vondsten in het plangebied als zwervend erf, spieker ed. zijn de naamgevers geweest voor de Hoeves. De naam van de Hoeve is verbeeld in de inrichting van de openbare ruimte van de desbetreffende Hoeve. Met een bord wordt dit inzichtelijk gemaakt voor de bewoners van de woonwijk.

Monument

Binnen het plangebied is een monument aanwezig. Het betreft de langgevelboerderij aan de Macharensesweg 17. Deze boerderij is gebouwd rond 1895 en omvat een woning en stal met wolfsdak.

De boerderij is gesitueerd op een terreinglooiing met de nokrichting evenwijdig aan de straatrichting, op een ruim erf met o.a. bomen. De langgevelboerderij is van cultuurhistorisch belang vanwege de gave bouwkundige vormgeving en fraaie situering met de omgeving.

6.4.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Door BRO is op 15 juli 2014 een natuurtoets uitgevoerd. Deze toets is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat geen rekening gehouden hoeft te worden met wettelijke gebiedsbescherming zals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Ook hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden op basis van de EHS of Groenblauwe Mantel (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant).

Ook de flora- en faunatoets levert geen belemmeringen op voor de woningbouwontwikkeling. Wel moet bij de werkzaamheden rekening gehouden worden met broedende vogels.

6.5 Defensie

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

6.6 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Voor de ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig.

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

Op dit plan is de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plan kan worden ingedeeld in drie categorieën gronden. De eerste categorie betreft de gronden die reeds zijn uitgegeven door de gemeente. Bij deze gronden is de huidige situatie planologisch vastgelegd. Er is bij deze gronden geen sprake van een bouwplan, conform de wet.

De tweede categorie zijn de gronden die in eigendom zijn van derden. Deze hebben rechten verkregen in het oorspronkelijke plan uit 2006. Deze rechten worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Met de eigenaren heeft de gemeente afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Hiermee zijn alle kosten anderszins verzekerd. Binnen het nieuwe plan worden geen nieuwe ontwikkelingen die vallen onder de grondexploitatiewet mogelijk gemaakt.

De derde categorie zijn de gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Voor deze gronden wordt een marktconforme prijs gevraagd. Hierbij zijn alle kosten in voldoende mate verzekerd. De exploitatie wordt jaarlijks herzien.

Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Communicatie met bewoners (oude en nieuwe) heeft veelvuldig plaatsgevonden in de vorm van informatiebijeenkomsten, maar ook in de vorm van één op één gesprekken. De nieuwe verkaveling is in een vroeg stadium voorgelegd aan de bewoners. Wij hebben geluisterd naar de reacties van de huidige bewoners en de verkaveling waar mogelijk aangepast aan de wensen van de bewoners. De verkaveling is vervolgens vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad is geïnformeerd over het bestemmingsplan. Ook met de ontwikkelaars binnen het gebied is veel gesproken.

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 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie heeft op 12 maart 2015 aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft in een reactie van 27 maart 2015 gewezen op de nieuwe Keur voor waterschap Aa en Maas. Aan deze Keur is een rekenregel verbonden ter vervanging van de HNO-tool. Hierdoor zou sprake kunnen zijn van een extra wateropgave. Op 22 mei heeft het waterschap aangegeven dat het dagelijks bestuur van waterschap Aa en Maas op 19 mei heeft besloten dat voor dit bestemmingsplan de oude HNO-norm wordt gehanteerd.