

Bestemmingsplan Noord-West-Oss - 2013

Toelichting
Vastgesteld



Bestemmingsplan Noord-West-Oss – 2013

Vastgesteld Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding.....	9
1.2	Begrenzing plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid.....	14
2.3.1	Toekomstvisie	14
2.3.2	Structuurvisie	14
2.3.3	Welstandsnota Gemeente Oss.....	15
2.3.4	Cultuurhistorie.....	15
2.3.5	Volkshuisvesting	16
2.3.6	Verkeer	17
2.3.7	Groen	18
2.3.8	Water	20
2.3.9	Detailhandel.....	21
2.3.10	Horeca	22
2.3.11	Kantoren	22
2.3.12	Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten	23
2.3.13	Archeologie	24
2.3.14	Mantelzorg	24
2.3.15	Prostitutiebeleid	25
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	26
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	26
3.2	Functionele karakteristiek	30
3.3	Volkshuisvesting	31
3.3.1	Inleiding.....	31
3.3.2	Woningvoorraad	31
3.3.3	Huishoudenssamenstelling.....	32
3.4	Verkeer.....	32
3.4.1	Ontsluitingsstructuur	32
3.4.2	Parkeren	34
3.5	Groen	35
3.6	Water.....	36
3.7	Detailhandel en commerciële dienstverlening	36
3.8	Horeca.....	37
3.9	Maatschappelijke voorzieningen.....	37
3.10	Onderwijs	37
3.11	Sport- en recreatieve voorzieningen	38
3.12	Bedrijven	38
3.13	Kantoren.....	38

Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Ruimtelijke karakteristiek	39
4.3	Functionele karakteristiek	39
4.4	Volkshuisvesting	41
4.5	Verkeer	41
4.5.1	Ontsluiting	41
4.5.2	Parkeren	41
4.6	Groen	42
4.7	Water	42
4.8	Detailhandel en commerciële dienstverlening	43
4.9	Horeca	43
4.10	Maatschappelijke voorzieningen	43
4.11	Onderwijs	43
4.12	Sociaal culturele voorzieningen	44
4.13	Bedrijven	44
Hoofdstuk 5	Ontwikkelingen	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Gildeterein in wijkpark de Strepen	45
5.3	Nieuwe woningen Amsteleindstraat	47
5.4	Verplaatsing bouwmarkt	47
5.5	Toevoeging appartementen Leijgraaf 40	47
5.6	Toevoeging parkeerplaatsen Baljuwstraat	48
5.7	Uitbreiding Aldi Wolfskooi	49
Hoofdstuk 6	Randvoorwaarden en beperkingen	50
6.1	Milieuaspecten	50
6.1.1	Inleiding	50
6.1.2	Bodem en grondwater	50
6.1.3	Geluid	51
6.1.4	Geur	54
6.1.5	Luchtkwaliteit	55
6.1.6	Externe veiligheid	56
6.1.7	Straling	58
6.1.8	Gevaar	58
6.1.9	Lichthinder	59
6.2	Waarden	59
6.2.1	Natuurwaarden	59
6.2.2	Cultuurhistorie en archeologie	60
Hoofdstuk 7	Handhaving	62
7.1	Beleidskader	62
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	63
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	63

Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	64
8.1	Algemeen	64
8.2	Regels	64
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	69
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
10.1	Inspraak.....	70
10.2	Vooroverleg.....	70

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN BIJLAGENBOEK

A) Bodem

1. Historisch bodemonderzoek plangebied
2. Verkennend bodemonderzoek sportpark Amstelhoef
3. Bodemonderzoek Gildeterrein

B) Geluid

4. Berekeningen Venusstraat
5. Akoestisch onderzoek Leijgraafhof
6. Akoestisch onderzoek Gildeterrein
7. Akoestisch onderzoek sportpark Amstelhoef
8. Akoestische berekeningen Heihoekstraat 4

C) Luchtkwaliteit

9. Luchtkwaliteit Gildeterrein

D) Lichthinder

10. Rapportage lichthinder sportpark Amstelhoef

E) Natuurwaarden

11. Quickscan Flora en Fauna Gildeterrein
12. Soortgericht onderzoek sportpark Amstelhoef

F) Archeologie

13. Evaluatie proefsleuvenonderzoek Sportpark Amstelhoef

G) Water

14. Waterparagraaf Sportpark Amstelhoef
15. Digitale watertoets woningen Amsteleindstraat

H) Parkeren

16. Parkeeronderzoek winkelcentrum Wolfskooi november 2011
17. Parkeerdrukmeting Wolfskooi maart 2012

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Noord – West - Oss - 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor het noordwestelijke deel van de kern Oss.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

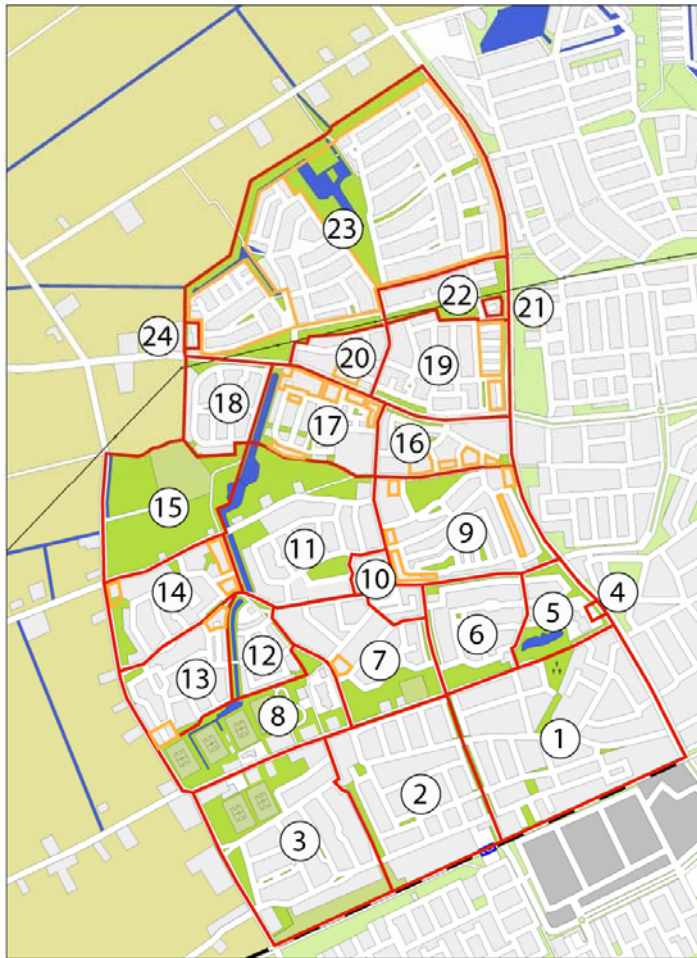
De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

1.2 Begrenzing plangebied



Het plangebied is ook wel bekend onder de wijknaam Ussen. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Hertogin Johannasingel en de J.F. Kennedybaan, in het zuiden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen, in het westen door de Heihoekstraat en de Kleinussenstraat en in het noorden door overwegend agrarische percelen. Deze percelen aan de Mikkeldonkweg maken onderdeel uit van het bestemmingsplan buitengebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen



GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Deze integrale herziening betreft gronden die gelegen zijn binnen verschillende geldende bestemmingsplannen die hierna zijn opgesomd.

Voor de plannen Vlashoek oost, Vlashoek west en Heihoek heeft medio jaren 80 een actualisatie plaatsgevonden.

Als gevolg van gewijzigde inzichten en toenmalige marktomstandigheden wordt een groot aantal bestemmingsplannen gekenmerkt door diverse zogenaamde partiële herzieningen. Naast deze bestemmingsplanaanpassingen zijn ook nog ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures. In deze integrale herziening zal hier ook rekening mee worden gehouden.

r.	Bestemmingsplan	Vastgesteld Raad	Goedgekeurd G.S.
1	Vlashoek-oost	14-12-1984	01-02-1986
2	Vlashoek-west	27-06-1986	07-09-1988
3	Heihoek	28-02-1986	01-05-1986
4	Nieuwbouw J.F. Kennedyschool	28-06-2002	19-12-2002
5	Hoefeind Oost	29-03-1985	01-12-1985
6	Hoefeind West	25-03-1977	01-12-1977
7	Amsteleind	20-09-1978	20-09-1978
-	1 ^e partiële herziening Amsteleind	26-04-1985	24-09-1985
8	Amstelhoef	31-03-1978	20-09-1978
9	Loovelt	30-03-1979	19-12-1979
	1 ^e partiële herziening Loovelt	26-09-1980	24-02-1981
	2 ^e partiële herziening Loovelt	28-08-1981	16-02-1982

	3 ^e partiële herziening Loovelt	18-12-1981	01-06-1982
	4 ^e partiële herziening Loovelt	28-02-1986	02-07-1986
	5 ^e partiële herziening Loovelt	30-10-1987	20-01-1988
	6 ^e partiële herziening Loovelt	30-10-1987	20-02-1085
10	Ussen Centrum	26-11-1993	01-06-1994
11	Gemertscheut	26-01-1979	31-10-1979
	1 ^e partiële herziening Gemertscheut	29-06-1984	30-01-1985
12	Hazenkamp	26-01-1979	15-12-1979
13	Zomerhof	25-11-1977	20-09-1978
	1 ^e partiële herziening Zomerhof	18-12-1981	01-06-1982
	2 ^e partiële herziening Zomerhof	26-08-1983	04-07-1984
14	Klein Ussen	25-11-1977	20-09-1978
	1 ^e partiële herziening Klein Ussen	27-06-1985	17-12-1985
15	De Strepen	30-08-1985	20-04-1986
16	Lockaert	05-06-1981	05-06-1981
	1 ^e partiële herziening Lockaert	25-06-1982	28-12-1982
	2 ^e partiële herziening Lockaert	29-10-1982	31-05-1983
	3 ^e partiële herziening Lockaert	28-10-1983	11-04-1984
17	Ussenstelt	05-06-1981	15-12-1981
	1 ^e partiële herziening Ussenstelt	25-06-1982	28-12-1982
	2 ^e partiële herziening Ussenstelt	27-03-1987	01-07-1987
18	Oude Wei	05-06-1981	15-12-1981
	1 ^e partiële herziening Oude Wei	25-06-1982	28-12-1982
19	Westerveld I	29-06-1984	30-01-1985
20	Suikerkamp	24-11-1989	15-06-1990
-	1 ^e Wijziging Suikerkamp	21-09-1993	09-11-1993
21	Woonwagencentrum Westerveld	30-01-1987	13-05-1987
22	Westerveld Noord	28-04-1989	12-07-1989
23	Woonwagencentrum Gewandeweg	25-06-1982	28-12-1982
24	Mikkeldonk	24-11-1989	29-03-1990
-	Uitwerkingsplan Klein-Mikkeldonk	17-11-1992	09-02-1993
-	Uitwerkingsplan Kraaienest	17-11-1992	09-02-1993
-	Uitwerkingsplan Schalkskamp	17-11-1992	09-02-1993

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In 2011 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. Begin 2012 is deze in werking getreden. Deze structuurvisie komt in de plaats van onder meer de Nota Ruimte.

Het kabinet heeft 3 hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-functionele structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Op de bij de Structuurvisie behorende kaart “Nationale ruimtelijke hoofdstructuur” worden de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weergegeven. Per MIRT-regio is beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

2.2 Provinciaal beleid

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gevormd door de Structuurvisie Noord-Brabant.

In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt.

De Structuurvisie Noord-Brabant bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2020 en de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Om de realisatie van dit ruimtelijke toekomstbeeld dichterbij te brengen heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter.

In haar beleid streeft de provincie er naar om de economische, ecologische en sociaal- culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en

recreëren is in Noord- Brabant. Het hoofddoel is daarom om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte. Om dit te bereiken heeft de provincie belangen en doelen voor het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2020 geformuleerd:

- Meer aandacht voor de onderste lagen: kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag);
- Zuinig ruimtegebruik: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte;
- Concentratie van verstedelijking: het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Eén van deze stedelijke regio's is de regio Waalwijk – 's-Hertogenbosch-Oss ("Waalboss"). Oss en Berghem maken deel uit van deze stedelijke regio.

Het overige deel van de gemeente Oss ligt binnen de landelijke regio Maaskant. Binnen de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Voor de stedelijke en landelijke regio's dienen uitwerkingsplannen opgesteld te worden.

De doorwerking van de provinciale structuurvisie is opgenomen in de provinciale Verordening. Eind december 2010 hebben Provinciale Staten de verordening vastgesteld.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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.

2.3.2 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.

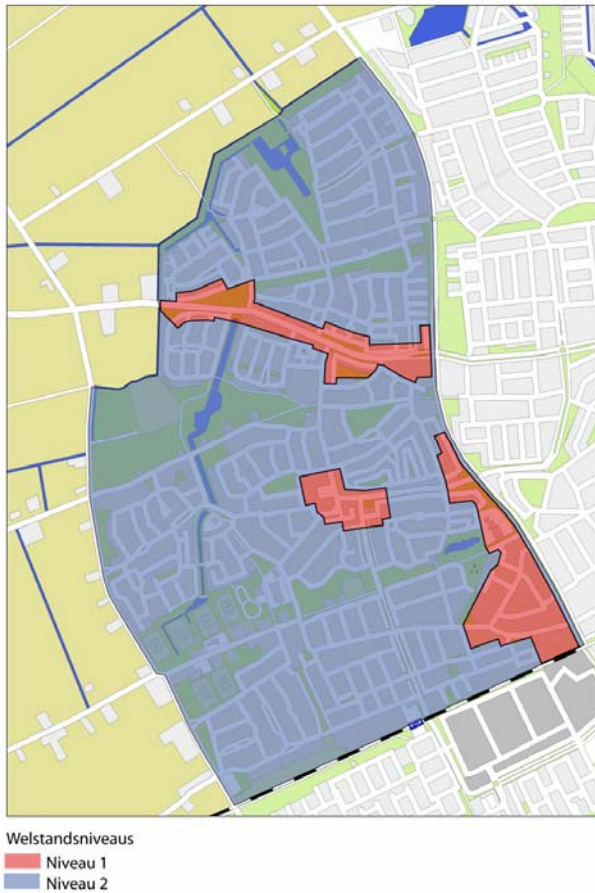
In de visie is op het gebied van het wonen de volgende opgave geformuleerd:

- 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.

Ten slotte is voor het onderhavige plan de in de visie opgenomen opgave om de toeristisch-recreatieve structuur van Oss verder te verbeteren en te optimaliseren van belang. Aangegeven is dat een netwerk van recreatieve routes (fietsen, wandelen, skaten, mountainbiken etc.) kansen biedt.

2.3.3 Welstandsnota Gemeente Oss



Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In zijn algemeenheid geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Binnen het plangebied zijn er drie gebieden te onderscheiden die vallen onder welstandsniveau 1. Het betreft bebouwing aan representatieve routes (zoals Gewandeweg, de John F. Kennedybaan) en het wijkwinkelcentrum met direct omgeving. Verder valt een buurtdeel van Vlashoek-oost 'onder welstandsniveau 1.

Het overige gedeelte van het plangebied valt onder niveau 2.

2.3.4 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. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder 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 2006 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 bouwvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de bouwvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een bouwvergunning tevens een monumentenverordening nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de 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 aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

2.3.5 Volkshuisvesting

De woonvisie, "Vitale stad en leefbare dorpen", uit 2006 sluit aan bij de door de provincie geschetste ruimtelijke ontwikkelingen en de provinciale prognoses voor de bevolkingsontwikkelingen en de woningbouw. Het past daarmee in de kaders van het provinciale uitwerkingsplan Waalboss en de bijgestelde provinciale woningbouwprognose 2005. In de woonvisie wordt een aantal knelpunten van de Osse woningmarkt benoemd. Met name gaat het om tekorten aan starterswoningen, goedkope koopwoningen, levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en het in gedrang komen van de vitaliteit van kernen. Om die reden wordt prioriteit gegeven aan woningbouwplannen waarmee aan de oplossing van de eerder genoemde knelpunten kan worden bijgedragen. In de woonvisie spreekt de gemeente zich tevens uit voor een goede differentiatie van de woongebieden in Oss. Dat wil zeggen een goede mix van typen woningen (naar bouwvorm, eigendom, type of grootte). Verder wordt in de woonvisie aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van woonservicezones voor ouderen waarin voorzieningen (zoals winkels, welzijn, vervoer en zorg) en voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn of komen.

2.3.6 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

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

Parkeren

Op 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. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie.

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 bezien 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.

2.3.7 Groen

Groenbeleidsplan Oss 1996

Zoals in het groenbeleidsplan beschreven staat, is het doel van de notitie een vernieuwende totaalvisie te geven op de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen in Oss. Het opgenomen streefbeeld “Van Heikant naar Maaskant” vormt daarbij de kern van de nota. Het streefbeeld beschrijft een toekomstige situatie met een tijdshorizon van 20 jaar. Dit vindt plaats aan de hand van een streefbeeldkaart en daarnaast worden doelstellingen beschreven. Deze streefbeelden vormen vooral harde randvoorwaarden voor andere beleidsvelden.

Het streefbeeld is opgebouwd uit verschillende componenten: de groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur, het groen in de buurten, bewonersparticipatie, beheer en gebruik en ten slotte kosten en organisatie. Een groene hoofdstructuur biedt ruimtelijke kwaliteit, geeft stabiliteit en wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op buurtniveau is de invulling meer de verantwoordelijkheid van de bewoners. De wijkgroenstructuur verbindt de hoofdstructuur met het buurtgroen.

De wijkgroenstructuur kent eveneens assen en vlakken. De assen vormen de verbinding tussen de hoofdstructuur en het wijkgroen. De assen zijn vooral fraaie bomenlanen, waarbij de bermen en eventuele beplanting een ecologische functie vervullen.

Voor het streefbeeld van het buurtgroen zijn voor de afzonderlijke wijken uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het groen. De gebruiksfunctie is in het algemeen het belangrijkste; ecologische aspecten wegen hier minder zwaar. Voor de wijken is een oppervlakte doelstelling geformuleerd. Juist dit groen bepaalt het karakter van de directe woonomgeving. Aan snippergroen kan een andere functie worden gegeven.

Voorts wordt in het streefbeeld benadrukt dat bij ingrepen in de hoofdstructuur of wijkstructuur er een plicht is het verlies aan omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of ecologisch) te compenseren. In het kader van het bestemmingsplan kan daar aandacht aan worden besteed.

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 kapvergunning 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 bomen binnen de bebouwde kom een kapvergunning 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 2007 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.

2.3.8 Water

Afkoppelen

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 milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp 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.

2.3.9 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.

2.3.10 Horeca

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

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

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

2.3.11 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.

2.3.12 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 publieksaantrekken- de 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.

2.3.13 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 doorvertaald 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 vergunningenstelsel;
- 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, bouwaanvragen, kabelleggingen, graafmeldingen en aanlegvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

2.3.14 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.

2.3.15 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Beschrijving situatie plangebied

Het plangebied kan min of meer worden onderscheiden in drie plandelen: Vlashoek, Ussen en Mikkeldonk. Hoewel er sprake is van verschillende ontwikkelingsperioden kan worden gesteld dat er over het algemeen sprake is van dezelfde stedenbouwkundige principes op buurtniveau. Kenmerkend is dat het historische stratenpatroon op veel punten nog goed herkenbaar is.

Het gehele plangebied is inmiddels voltooid. Op korte termijn zullen geen grootschalige herstructureringen plaatsvinden. Aan de Gewandeweg ter plaatse van een voormalig restaurant vindt een herontwikkeling plaats die past binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreidingswijk Ussen. De planologische procedure hiervoor is geheel afgerond.

Verder zal binnen het plangebied het sportpark Amstelhoef worden gherstructureerd met als gevolg dat de twee sportvelden ten zuiden van de Amsteleindstraat vooralsnog zullen komen te vervallen. Op termijn is een nieuw woongebied, Oss West, ten westen van het plangebied voorzien. In hoeverre dit ruimtelijke en/of functionele consequenties heeft voor de bestaande woonwijk is nu nog niet te voorspellen. Dit zal mede afhankelijk zijn van de uiteindelijke omvang van deze nieuwe uitbreidingswijk. Marktontwikkelingen en nieuwe woningbehoefteprognoses zullen hier te zijner tijd meer duidelijkheid over moeten geven.



Vlshoek

Dit is het oudste deel binnen het plangebied. Het vormt de eerste aanzet van de westelijke schil van de schilsgewijze opbouw van Oss. Het verkavelingspatroon is duidelijk afgeleid van de oorspronkelijke agrarische perceelsindeling waarbij de historische routes, Kromstraat en Geurdenhof, nog herkenbaar aanwezig zijn. Ook de Amsteleindstraat die de buurt aan de noordkant begrenst was al in 1880 aanwezig. De buurt wordt gekenmerkt door twee langgestrekte oost-west verbindingen met een ontsluitingsfunctie. Hiertussen hebben zich in een regelmatig patroon de bouwblokken ontwikkeld die qua karakter niet veel van elkaar verschillen. Vlshoek is gestaag ontwikkeld in de periode tussen ca. 1920 en 1970 en bestaat vooral uit eengezinswoningen. Het openbare groen binnen de buurt beperkt zich tot enkele plantsoenen. In aanvulling hierop wordt het groene beeld verder bepaald door volwassen straatbomen en de omgeving rondom de Heilig Hart kerk met bijbehorende begraafplaats.



Heilig Hartkerk



woningbouw in de Vlshoek

De Heilig Hart kerk met aanpalend voormalig klooster en parochie vormt een markant oriëntatiepunt in de Vlshoek. De gebouwen vormen een wezenlijke bijdrage in het stedenbouwkundige beeld van Vlshoek. Andere bebouwing met enige ruimtelijke betekenis is niet aanwezig.

In het oudste, oostelijke deel van Vlshoek hebben enkele ruimtelijke ingrepen plaatsgevonden met behoud van het oorspronkelijke stratenpatroon. Zo zijn voormalige schoolcomplexen aan de Geurdenhof en aan de Kromstraat gesloopt en herontwikkeld met woningbouw. Verder hebben er in de jaren '80 nog enkele inbreidingen plaatsgevonden die de ruimtelijke structuur van de Vlshoek completeerden.

Ussen

De ruimtelijke opbouw van de uitbreidingswijk Ussen wordt primair gekenmerkt door de groene scheggen die de wijk met het aangrenzende open polderlandschap verbinden. Bij de ruimtelijke opzet is beter dan in de perioden daarvoor rekening gehouden met de bestaande historische bebouwing en wegenstructuur. Deze radialen met de hier aan gelegen voormalige boerderijen zijn ingepast in de kenmerkende groene scheggen. Ook is met de structuur van deze nieuwbouwwijk rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur van Vlshoek.

De wijk is destijds opgebouwd uit zogenaamde oost-west gerichte rust- en drukteassen. De rust-assen zijn gecombineerd met de groene scheggen, terwijl de drukte-assen worden gevormd door de oost-west

gerichte ontsluitingsstructuur. Dit zijn de Gewandeweg, Leijgraaf-Hazenkamplaan en de Kromstraat in de Vlashoek. Door noord-zuid gerichte tangenten worden deze assen met elkaar verbonden en ontstaat er min of meer een grid waarbinnen de onderscheiden buurten zich kunnen ontwikkelen. Elke buurt kent zijn



School in groene scheg



Oude radiaal



Buurtgroen in Gemertscheut



Appartementen in Lockaert

eigen verkavelingspatroon afgestemd op de specifieke situatie waarbij het bouwblok als leidraad diende. Er is sprake van een mix van rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, waarbij langs de ontsluitingswegen ook gestapelde woonvormen voorkomen. De appartementen-complexen maken doorgaans deel uit van de bouwblokkenstructuur van Ussen. Door hun positie, verschijningsvorm en maximale hoogte van 5 lagen vormen zij geen markante oriëntatiepunten.

De bebouwingsconcentratie van appartementen bevindt zich rondom het winkelcentrum Ussen en langs het oostelijk deel van de Gewandeweg. Verder is aan de Wapendrager een woonwagenkamp ingepast in de buurt.

Het wijkgroen en een groot deel van het buurtgroen is geconcentreerd in de twee groene scheggen. Naast het recreatieve openbare groen bevinden zich binnen deze gebieden ook volkstuinen, dierenweiden en het sportcomplex Amstelhoef. Basisscholen zijn ter hoogte van de groene scheggen gesitueerd aan de tangenten. Het ruim aanwezige groen is in veel situaties slechts beperkt beleefbaar omdat hier achtererven aan grenzen.

Binnen de buurten komt in beperkte mate blokgroen voor. Omvang, inrichting en gebruiksmogelijkheden zijn per buurt verschillend.

Er is sprake van een 'zachte' overgang naar het aangrenzende buitengebied. Groenzones en achtererven zijn gesitueerd naar het buitengebied. Er wordt geen 'front' gemaakt.

Mikkeldonk

Nadat medio jaren '80 Ussen vrijwel is voltooid wordt vervolgens Mikkeldonk tussen 1990 en 1995 gerealiseerd. Mikkeldonk vormt in ruimtelijke zin min of meer een vervolg op Ussen. Zo kent ook Mikkeldonk een groene scheg die dit deel van de wijk met het buitengebied verbindt en wordt als verkavelingsprincipe uitgegaan van het stedenbouwkundige bouwblok. Binnen het gebied waren geen historische routes aanwezig. Twee relatief nieuwe voormalige agrarische bedrijfswoningen langs de Kennedybaan zijn ingepast in de verkaveling.

Ook voor dit deel van de wijk is er per buurt sprake van een mix aan woningtypen. Appartementen komen in dit deel van de wijk echter niet voor. Geheel in het westen nabij de Gewandeweg is een woonwagenkampje gesitueerd. Een aantal standplaatsen zijn hier inmiddels opgeheven. Het beleid is er op gericht om deze woonwagenlocatie op termijn op te heffen. Elke vrijkomende plaats wordt daarom onklaar gemaakt.



Vijver in Mikkeldonk



woningbouw aan de Polderkade

Het verschil met Ussen is dat in de stedenbouwkundige opzet op een andere wijze omgegaan wordt met de groene scheg. Het wijkgroen is wat openbaarder gesitueerd door hier de buurtontsluitingen langs te projecteren en de woningen te oriënteren op het park. Dit principe komt de sociale veiligheid ten goede. Verder is door de hoofdzakelijk oost-west georiënteerde bouwblokken het park ook vanuit de buurten goed beleefbaar. In het park is een stedelijk vormgegeven vijver aanwezig die tevens een functie heeft voor de waterhuishouding van het gebied. De vijver is verbonden met een watergang in de groene overgangzone langs de noordrand van de wijk.

Naast dit park is er openbaar groen aanwezig onder de hoogspanningsleiding dat op een wijze is vormgegeven en ingericht dat dit betekenis kan hebben voor de aangrenzende buurten.

3.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat vooral uit monofunctionele woonbuurten uit de jaren '70 en '80 waarbij het accent op de woningbouwproductie lag. De bij een nieuwbouwwijk behorende functies als winkelcentrum, basisscholen en gezondheidszorg zijn planmatig ontwikkeld. Met uitzondering van de aan-huis-verbonden activiteiten is er nauwelijks sprake van enige functiemenging.

Het wijkwinkelcentrum is centraal in de wijk Ussen gesitueerd. De huidige omvang en vorm van dit winkelcentrum is ontstaan nadat duidelijk werd dat de nieuwe uitbreiding Mikkeldonk onvoldoende draagvlak zou hebben voor een zelfstandig buurtwinkelcentrum. Als gevolg van deze uitbreiding is er voor gekozen om de Leijgraaf voor een deel te verleggen, zodat er een aaneengesloten vergroot wijkwinkelcentrum kon ontstaan. Verder bevindt zich binnen het plangebied aan de Venusstraat een bouwmarkt als een bijzondere vorm van detailhandel. En is er nabij de entree van de wijk een motorbrandstoffenverkooppunt aanwezig. Langs de Kennedybaan ter hoogte van Venusstraat en Vlinderhof is er enige vorm van lichte bedrijvigheid al dan niet in combinatie met kantoorbebouwing aanwezig.



Winkelcentrum Ussen



winkelstrip in Vlashoek

In tegenstelling tot Ussen-Mikkeldonk heeft de oudste buurt van het plangebied, Vlashoek-oost nog een enigszins gemengd karakter. Dit komt het meeste tot uiting in de directe omgeving van de Heilig Hart kerk. Hier bevindt zich aan de Kromstraat nog een winkelstrip met enkele woningen ertussen. Voorzover er bedrijvigheid aanwezig is vindt dit plaats binnen het bouwblok dan wel in de zones achter de woningen. De bedrijvigheid manifesteert zich niet of nauwelijks in het straatbeeld en is erg ondergeschikt van karakter.

De bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn over het algemeen goed afgestemd op de aanwezige functies. De bestemmingsplannen Vlashoek oost en Vlashoek-west kennen percelen/gebieden met een zogenaamde gemengde bestemming.

3.3 Volkshuisvesting

3.3.1 Inleiding

De gebruikte gegevens zijn gebaseerd op de buurtindelingen zoals deze door het CBS worden gebruikt. De CBS-indeling is wat grover dan de feitelijke, oorspronkelijke buurtindeling. De in totaal 18 te onderscheiden buurten zijn ondergebracht in 10 CBS-buurten. Als peildatum is 1 januari 2011 gebruikt.

3.3.2 Woningvoorraad

Uit de leeftijd van woningen blijkt dat er min of meer sprake is van een tweedeling in bouwperiodes, waarbij Vlashoek en in het bijzonder Vlashoek-oost de oudste buurt is met de meeste woningen van voor en kort na de Tweede

Wereldoorlog. De in de Vlashoek gerealiseerde woningen in de periode 1970-2000 betreffen vooral inbreidingen en enkele kleinschalige herontwikkelingen. Verder blijkt dat in de overige wijken meestal enkele vooroorlogse woningen aanwezig zijn. Dit zijn de gehandhaafde boerderijen waarvan de agrarische functie is komen te vervallen.

De woningvoorraad van Noord-west bedraagt ca. 16% van de totale gemeente Oss en ca. 23% van de kern Oss en is daarmee qua woningaantal de tweede wijk van Oss na de Ruwaard.

Het aandeel huurwoningen is in Mikkeldonk met ca. 9 % relatief klein ten opzichte van Vlashoek (30%) en Ussen (37%). In de periode dat Mikkeldonk werd gerealiseerd was er weinig behoefte aan eengezinswoningen in de huur en werden er vooral huurappartementen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Gelet op de kwaliteit van de woningvoorraad zijn op korte termijn geen grootschalige herstructureringsopgaven te verwachten.



BOUWPERIODEN	T/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 2000	2001 e.l.	Totaal
Vlashoek	50	766	183	31	1.030
Heihoek	3	17	379	0	399
Hoefeind	0	1	317	0	318
Amsteleind	3	6	363	4	376
Hazenkamp	5	3	622	0	630
Loovelt	4	3	750	0	757
Lockaert e.o.	2	4	806	0	812
Westerveld	1	1	439	0	441
Klein Mikkeldonk	0	0	419	0	419
Schalkskamp	1	0	517	10	528
Totaal	69	801	4.795	45	5.710

3.3.3 Huishoudenssamenstelling

Hoewel duidelijk is dat Noord West vooral een woonwijk is voor gezinnen is er toch wel enig onderscheid in de huishoudenssamenstelling per buurt. Deze worden enerzijds veroorzaakt door de leeftijd van de buurt en anderzijds door de samenstelling van de woningvoorraad. Zo komen in de jongste buurten de meeste huishoudens voor met kinderen en in de buurten met (zorg-)appartementen komen de meeste alleenstaanden voor. Huishoudens zonder kinderen zijn in elke buurt significant aanwezig.

Met 14.322 inwoners is Noord West de grootste wijk van Oss. Dit is 17% van het totale aantal inwoners van Oss. Qua inwonerstal is Noord West over het hoogtepunt heen en daalt inmiddels licht.

HUISHOUDENS	alleenstaand	Huishoudens z. kinderen	Huishoudens met kinderen	Totaal	inwoners	Gem. grootte huishouden
Vlashoek	22%	37,6%	40,4%	1012	2508	2,48
Heihoek	19,6%	35,0%	45,5%	398	1013	2,55
Hoefeind	25,5%	34,2%	40,3%	310	767	2,47
Amsteleind	35,7%	29,8%	34,5%	370	818	2,21
Hazenkamp	19,9%	34,9%	45,2%	619	1612	2,60
Loovelt	31,5%	29,3%	39,1%	745	1766	2,32
Lockaert e.o.	33,2%	27,1%	39,6%	801	1810	2,26
Westerveld	11,9%	28,2%	59,9%	437	1281	2,93
Klein Mikkeldonk	7,7%	36,3%	55,9%	413	1205	2,92
Schalkskamp	9,2%	29,9%	60,6%	522	1542	2,94

3.4 Verkeer

3.4.1 Ontsluitingsstructuur

Op basis van de in juli 2009 vastgestelde Mobiliteitsvisie is een mobiliteitsplan opgesteld dat in juni 2011 is vastgesteld. In dit mobiliteitsplan zijn de belangrijkste keuzes voor de toekomstige verkeersstructuur in beeld gebracht. Hierbij is het doel de verkeersafwikkeling/bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid zo veel mogelijk te optimaliseren.

Bijgaande afbeelding geeft de nieuwe, toekomstige wegcategorisering aan voor het plangebied. Op de gebiedsontsluitingswegen is vooral een vlotte verkeersafwikkeling van belang om de grotere woongebieden te bereiken. Bij de gebiedsontsluitingswegen wordt een onderscheid gemaakt tussen relatief zwaar belaste wegen waar het wensprofiel vanuit de principes van Duurzaam Veilig goed gerealiseerd kunnen worden dan wel aanwezig zijn, Bij Type I, en de overige ontsluitende wegen met een minder zware belasting kunnen eventueel concessies worden gedaan aan de optimale uitrusting. De erftoegangswegen hebben vooral een functie om het woongebied verder te ontsluiten en maken



onderdeel uit van het verblijfsgebied.

De wegcategorisering borduurt voort op eerder gemaakte keuzes voor de verkeersstructuur met dien verstande dat de Gewandeweg en de route Kleinussenstraat/Heihoekstraat een belangrijkere functie krijgen in de verkeersafwikkeling.

In het mobiliteitsplan wordt nader ingegaan op de toekomstige functie van de Kleinussenstraat/Heihoekstraat in relatie tot de toekomstige ontwikkeling van het nieuwe woongebied Oss-West. Hierin wordt geconstateerd dat de huidige wegen in het westen de groei van het verkeer niet kunnen opvangen en dat bij de realisatie van Oss West de wegenstructuur versterkt dient te worden. Afhankelijk van de uiteindelijke omvang zou dit een nieuwe randweg kunnen zijn. Op dit moment kan hierover nog geen duidelijkheid worden gegeven. De onzekerheden rondom de ontwikkeling van Oss West hebben vooralsnog geen invloed op deze bestemmingsplanherziening.

Voor de fietsers wordt een fietsnetwerk voorgesteld waarbij evenals voor het autoverkeer sprake is van verschillende soorten routes. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoogwaardige regionale routes, regionale verbindingen, verbindingen op stadsniveau en recreatieve routes. In het ideale fietsnetwerk heeft elk soort route zijn eigen gewenste verschijningsvorm.

Ussen kent reeds een fijnmazig fietsnetwerk dat de buurten onderling goed met elkaar verbindt. Naast fietspaden langs en door de groene scheggen zijn langs de gebiedsontsluitingswegen fietsvoorzieningen aanwezig. De Ussenstraat als historische radiale route zou mogelijk in de toekomst opgewaarderd kunnen worden naar een hoogwaardige fietsroute.

3.4.2 Parkeren

Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk toe. Parkeerdruk kan extra druk geven op de leefbaarheid van de omgeving. Er is sprake van een probleem als de bezettingsgraad structureel hoger is dan 95%. Een loopafstand van ca. 100 meter tussen woning en parkeerplaats wordt hierbij als acceptabel beschouwd.

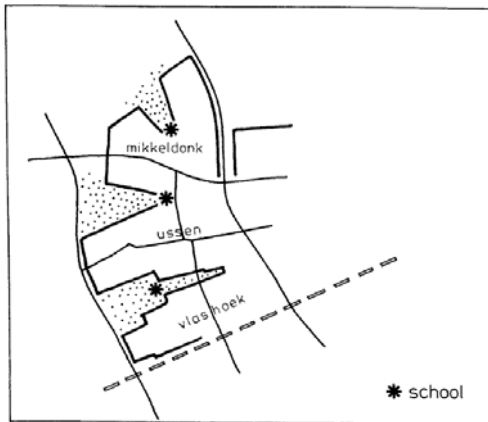
In deze nieuwbouwwijk is weliswaar al rekening gehouden met het toenemende autobezit maar in een aantal situaties blijkt dit toch nog tot parkeerdruk te leiden, omdat de parkeerbehoefte toch nog hoger blijkt te zijn dan waar destijds rekening mee is gehouden. In straten met een groot aandeel rijenwoningen is de kans op een hoge parkeerdruk het grootst omdat deze woningen in de meeste gevallen voor wat betreft het parkeren zijn aangewezen op het openbare gebied. Binnen het plangebied zijn inmiddels enkele straten waar sprake was van een te hoge parkeerdruk heringericht.

Bij eventueel nieuwe ontwikkelingen dient op dit moment rekening te worden gehouden met de normen in de nota 'Parkeernormen voor woonwijken', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2006.

Bijzonder aandachtspunt met betrekking tot het parkeren is het wijkwinkelcentrum Wolfskooi. Op piekmomenten is er sprake van een hoge parkeerdruk waarbij met name de bereikbaarheid van het parkeerterrein onder druk komt te staan. Er is dan regelmatig sprake van kortstondige opstoppingen op de Looveltlaan. Bij de andere publiekstrekkingen - station Oss-West, bouwmarkt en winkels aan de Kromstraat - lijkt doorgaans wel voldaan te kunnen worden aan de parkeerbehoefte.

Bij de revitalisering van het sportpark Amstelhoef is nader onderzoek gedaan naar de werkelijke parkeerbehoefte tijdens piekmomenten. De praktijk heeft geleerd dat de standaardnormen niet toereikend zijn. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de gemiddelde parkeerbehoefte op piekmomenten. Tevens wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige parkeerbehoefte voor de nu buiten gebruik gestelde sportvelden aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat.

3.5 Groen



De hoeveelheid groen binnen het plangebied is redelijk gelijkmatig verdeeld in 3 grotere aaneengesloten gebieden. Er is sprake van een duidelijke samenhangende groenstructuur in de vorm van scheggen die een venster vormen op het aangrenzende buitengebied. Vanuit elke buurt is dit groen op redelijk korte afstand gelegen en is goed bereikbaar.

De groene scheg aan de Amstelveindstraat is voor een groot deel in gebruik als sportpark Amstelhoef. Vanwege de noodzakelijk gebleken omheiningen is dit groengebied

slechts beperkt doordringbaar voor fietsers en voetgangers. Ten noorden van de Ussenstraat is het wijkpark 'de Strepen' gesitueerd. Een volkstuinencomplex maakt onderdeel uit van het park. In dit meest westelijke deel van het park is er sprake van een meer natuurlijk beheer in tegenstelling tot het deel dat meer direct tussen de buurten is gelegen. Het park in Mikkeldonk is cultureel van karakter met een min of meer formele centraal gelegen waterpartij. Het afscherpende randgroen aan de noordzijde van Mikkeldonk heeft tevens recreatieve betekenis en is meer natuurlijk ingericht. Door dit groen lopen paden en is middels fiets- en wandelpaden verbonden met het buitengebied.

Water in de vorm van watergangen en/of vijvers maakt tevens onderdeel uit van de inrichting van de groene zones. Naast een recreatieve functie heeft dit water ook een functie in de waterhuishouding van de wijk.



Wijkpark de Strepen



Groen onder de hoogspanningszone

Het hoogspanningstracé vormt de ruimtelijke overgang tussen Ussen en Mikkeldonk. Bij de ontwikkeling van Mikkeldonk heeft deze zone een groene inpassing gekregen die van betekenis is voor de aan weerszijden gelegen woonbuurten. Vorm en gebruik verschillen langs het tracé. In het westen maakt de zone onderdeel uit van een groene entree van de wijk in de vorm van een groene spie. In het oostelijk deel heeft de zone de omvang van een buurtparkje gekregen met bijbehorende voorzieningen als trapveld en speeltoestellen. Verder bevinden zich in de groenzone enkele dierenweiden.

Naast deze grotere aaneengesloten groengebieden dragen ook de gebiedsontsluitingswegen met ruime groene bermen met bomen bij aan het groene beeld van de wijk.

Omvang, vorm en inrichting van openbaar groen binnen de buurten is zeer divers en is vooral op buurtniveau van betekenis in de vorm van kijkgroen en/of speelgelegenheid voor de jongere kinderen. Tussen de spoorlijn en de percelen aan de Heischeut is eveneens nog een volkstuincomplex gesitueerd

3.6 Water

Het plangebied kent uitsluitend een gemengd rioolstelsel waarbij het afvalwater vanuit het gebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van het waterschap. Tegelijkertijd met de herinrichting van het openbaar gebied is in de Heihoek en in enkele delen van de Vlashoek het rioolstelsel zodanig aangepast dat het regenwater afkomstig van het openbare gebied is afgekoppeld. Gelet op de kwaliteit en leeftijd van de riolering en openbaar gebied zal er op de kortere termijn zeker geen sprake zijn van een grootschalige aanpassing van het rioolstelsel.

Binnen het plangebied zijn enkele grotere stamriolen aanwezig die deels ook in woonpercelen liggen. In de geldende bestemmingsplannen is hier reeds een bouwbeperking opgelegd. Op de hoek Gewandeweg-Kleinussenstraat is een gemaal gesitueerd dat voor verdere transport zorgt van het afvalwater.

Het open water binnen het plangebied heeft naast een recreatieve functie tevens een functie voor de waterhuishouding. Een uitzondering hierop is de vijver aan de Diamantweg. Deze heeft uitsluitend een recreatieve functie en is ook op geen enkel watersysteem aangesloten met als gevolg dat er regelmatig problemen zijn met de waterkwaliteit.

De vijver in het wijkpark de Strepen en de hierop aangesloten watergangen zorgen voor de drooglegging van Ussen. Dit open water staat in verbinding met de watergangen van het Waterschap in het buitengebied. Door middel van enkele stuwtjes wordt het water in de wijk vastgehouden.

De vijver in Mikkeldonk en de hierop aangesloten watergangen in de noordelijke groene randzone zorgen voor het droogleggen van dit deel van de wijk. De vijver heeft tevens een functie als bergingsvijver voor het waterschap. Overtollig water wordt afgevoerd via een afvoersloot ten westen van het plangebied.

3.7 Detailhandel en commerciële dienstverlening

Binnen het plangebied zijn twee gebieden met een concentratie aan winkels te onderscheiden. Het wijkwinkelcentrum 'de Wolfskooi' en de winkels rondom de Heilig Hartkerk aan de Kromstraat. Dit laatste gebied is historisch ontstaan met de ontwikkeling van de Vlashoek maar heeft inmiddels sterk ingeboet aan betekenis voor de buurt gelet op de bestaande winkels in hoofdzakelijk niet-dagelijkse goederen. Het wijkwinkelcentrum kent een compleet assortiment aan winkels in dagelijks- en niet-dagelijkse goederen met ondermeer twee supermarkten en heeft tevens een verzorgende functie voor Vlashoek en Mikkeldonk.

Aansluitend aan dit winkelcentrum ten zuiden van de Leijgraaf is nog enige kantoorbebouwing aanwezig, maar deze heeft nauwelijks betekenis voor het winkelcentrum.

Aan de Venusstraat is nu nog bouwmarkt gevestigd. In de toekomst wordt een verplaatsing van deze bouwmarkt naar een locatie aan de Frankenbeemdweg voorzien.

3.8 Horeca

Buiten het wijkwinkelcentrum met een cafetaria zijn verder nog 3 cafetaria's gevestigd waarvan twee in Vlashoek-oost en één nabij Station West. In Vlashoek-oost is verder nog een buurtcafé, een coffeeshop en een horecagelegenheid met feestzaal aanwezig. Aan de Amsteleindstraat bevindt zich in een voormalige boerderij een restaurant met voldoende parkeren op eigen terrein.

De horecagelegenheden veroorzaken over het algemeen geen parkeerdruk in de omgeving omdat zij op eigen terrein een parkeervoorziening hebben dan wel er in de directe omgeving voldoende ruimte aanwezig is.

3.9 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor die ondermeer betrekking hebben op de aspecten gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal-culturele voorzieningen. Het betreft bijvoorbeeld voorzieningen in de vorm van tandartspraktijken, fysiotherapeuten, kinderopvang, buurthuizen, verzorgingshuis en een kerk.

De voorzieningen zijn verspreid over het plangebied gelegen met dien verstande dat er nabij het wijkwinkelcentrum aan de Opaalweg enigszins sprake is van een clustering van voorzieningen in de gezondheidszorg.

Het restaurant ten zuiden van de Hazenkamplaan en de woon-werklocatie ten noorden hiervan zijn in middels grotendeels getransformeerd naar een grote tandartsengroepspraktijk.

3.10 Onderwijs

Op drie locaties binnen het plangebied zijn basisscholen gevestigd. Deze zijn allen gesitueerd aan/in de groene rustassen. Aan de Gemertstraat is een enkele basisschool gesitueerd terwijl er aan de Looveltlaan sprake is van een cluster van drie basisscholen met verschillende denominaties. De school op de hoek Looveltlaan-Schoutstraat staat sinds kort leeg vanwege te beperkt leerlingenaanbod. De derde cluster aan de Vlasakkers bestaat uit 2 basisscholen waarvan één ten behoeve van speciaal onderwijs. In verband met het leerlingenvervoer zijn voor de laatstgenoemde school – het Bakenvoorzieningen getroffen. De andere school – de Kennedyschool – is de enige school in 2 lagen binnen de wijk. Bij de realisatie van de school is destijds rekening gehouden met het gegeven dat dit schoolgebouw op termijn van functie zou kunnen veranderen. Bij de school aan de Kersenlaan is nog tijdelijke bebouwing gesitueerd die naar verwachting op termijn niet meer nodig zal zijn.

3.11 Sport- en recreatieve voorzieningen

Aan de Amsteleindstraat is het sportcomplex van de voetbalvereniging Margriet gevestigd. Het betreft een complex van in totaal 6 velden waarvan er twee ten zuiden van de Amsteleindstraat zijn gelegen. De twee zuidelijke velden zijn meegenomen in het bestemmingsplan Noord-West. Het overige deel van het sportpark valt erbuiten. Nabij de scholencluster aan de Looveltlaan is verder nog een sportzaal gesitueerd die vooral gebruikt wordt door de nabijgelegen scholen en daarnaast door sportverenigingen. Bij de sporthal is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

3.12 Bedrijven

Binnen het plangebied zijn diverse vormen van bedrijvigheid gevestigd. In Vlashoek, het oudere gedeelte van het plangebied, vindt de bedrijvigheid vooral op binnenterreinen plaats en heeft nauwelijks enige uitstraling naar het openbare gebied. De aard van de bedrijvigheid past goed in de woonomgeving en veroorzaakt geen hinder. Kleinschalige handel in tweedehands auto's vindt plaats aan het aan het einde van de Kromstraat op de hoek met de Strovlasstraat.

In de nieuwbouwwijk Ussen is de bedrijvigheid planmatig geprojecteerd langs de Kennedybaan nabij de entree van de wijk. Deze zone langs de Venusstraat kent een gemixte invulling met een groot kantoor met werkplaats van een woningbouwcorporatie, bouwmarkt en enige kleinschalige bedrijvigheid.

De oorspronkelijk woon-werklocatie aan de Hazenkamplaan-Gemertstraat is inmiddels getransformeerd.

3.13 Kantoren

Zelfstandige kantoren komen in beperkte mate voor en zijn beperkt van omvang. Aan de Vlinderhof is er sprake van een nadrukkelijke combinatie van kantoor met wonen. Voor de overige kantoren geldt dat zij gesitueerd zijn op herkenbare locaties langs de ontsluitingswegen. Hoewel enkele van deze kantoren enige baliefunctie hebben is er geen sprake van een grote publieksaantrekkende werking.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is het maken van een goede actuele regeling voor de bestaande situatie. Er zijn slechts enkele ontwikkelingen opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

Binnen het plangebied is de bebouwingskarakteristiek van de buurten redelijk goed vergelijkbaar en zijn er geen delen aanwezig met een bijzonder karakter dat om een specifieke bestemmingsplanregeling vraagt. De buurten van Ussen en Mikkeldonk zijn destijds op een vergelijkbare wijze ontwikkeld. Hoewel de meeste buurten mono-functioneel van karakter zijn is de verschijningsvorm van de te onderscheiden woningtypen divers waarbij de architectuur redelijk op elkaar is afgestemd. Over het algemeen betreft het traditionele woningbouw in baksteen met een kap. Hoewel er sprake is van een diversiteit aan verkavelingen is de planfilosofie vergelijkbaar en zijn er geen specifieke maatwerkvoorschriften noodzakelijk.

De bestaande typologie van de woonbebouwing – rijen, tweekappers, patio's en appartementen - zal op kavelniveau worden vastgelegd. Dit betekent dat de bestaande typologie niet zal kunnen veranderen van bijvoorbeeld tweekapper naar rijen door bijvoorbeeld op de garages nog een verdieping te realiseren. In situaties waar meerdere mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, zal hier rekening mee worden gehouden.

4.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit mono-functionele woonbuurten met de daarbij behorende wijkvoorzieningen als wijkwinkelcentrum, sportpark en scholen. De Vlashoek als wat oudere buurt kent een wat meer gemengd karakter met in het geldende bestemmingsplan gebieden waar in beperkte mate andere functies zijn toegestaan. In de bestemmingsplanherziening van medio jaren '80 zijn de toenmalig aanwezige functies en eventueel nieuwe mogelijkheden niet op kavelniveau vastgelegd maar in gebieden.

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de woonbuurten en zogenaamde gemengde gebieden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat woonbuurten zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden

van functies die daar niet thuishoren. Dit neemt niet weg dat er mogelijkheden zijn en blijven voor aan huis gebonden activiteiten.

De relevante gemeentelijke beleidsnota's zijn in aanmerking genomen. Verder is als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande functies in beginsel als zodanig worden bestemd.

Een uitzondering hierop vormen de woningen aan de Kromstraat en de Heischeutstraat die met hun achtertuinen grenzen aan het spoor. Gelet op de specifieke situatie met ruime, diepe achtertuinen en het gegeven dat hier al regelmatig sprake is van lichte bedrijvigheid is er voor gekozen dit voor al deze percelen mogelijk te maken. Het is een zone die goed geschikt is voor de combinatie van wonen en werken. In de geldende bestemmingsplannen bestond deze mogelijkheid overigens ook al in beperkte mate.

Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat aantal en omvang van de gemengde gebieden ten opzichte van de oude bestemmingsplannen flink is afgenomen. Daar waar sprake is van een concentratie van functies is uitgegaan van een gemengd gebied. Solitair gevestigde niet-woon functies krijgen een maatwerk-bestemming op kavelniveau.

Als duidelijk gemengde gebieden zijn het wijkwinkelcentrum 'Wolfskooi' en het winkelgebied aan de Kromstraat nabij de Heilig Hartkerk aangewezen.

In het wijkwinkelcentrum worden zijn vooral publieksaantrekkende functies aanwezig met een sterk accent op de detailhandel in dagelijkse goederen. Deze functies worden in het bestemmingsplan ook toegestaan. Detailhandel (waaronder twee supermarkten), kantoren, dienstverlening, bepaalde vormen van horeca, lichtere bedrijvigheid en maatschappelijke functies zijn op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen is ruimte voor wonen.

In de visie op de detailhandelsstructuur wordt uitgegaan van een concentratie van detailhandel in winkelgebieden waarbij voor wijk- en buurtcentra gestreefd wordt naar een zo compleet mogelijk aanbod in dagelijkse goederen. Beperkte uitbreiding van bestaande supermarkten wordt mogelijk geacht. Uitbreiding buiten de concentratiegebieden is ongewenst en zal niet mogelijk worden gemaakt. Voor de horeca geldt dat de bestaande verspreid voorkomende vestigingen overeenkomstig hun huidige activiteiten zullen worden bestemd zonder uitbreidingsmogelijkheden. Ook in de buurt- en wijkwinkelcentra zal de horeca qua omvang en type worden begrensd

Het sportpark Amstelhoef krijgt overeenkomstig de hoofdfunctie een sportbestemming maar in beperkte mate is het gebruik voor andere maatschappelijke functies voorstelbaar. Schoolgebouwen worden ook steeds meer multifunctioneel gebruikt en dit kan ook gelden voor sportaccommodaties voorzover dit geen onevenredige hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De horecafunctie blijft ten allen tijde ondergeschikt en uitsluitend ten dienste van de hoofdfunctie.

4.4 Volkshuisvesting

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt - in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet – instrumenten om via een bestemmingsplan te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden.

Dit bestemmingsplan is echter grotendeels een conserverend plan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Grote nieuwbouwprojecten en wijzigingen zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen en op korte termijn is er geen behoefte aan herstructurering van de wijk. Er is daarom in het plan niets opgenomen over woningbouwcategorieën.

4.5 Verkeer

4.5.1 Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur overeenkomstig de in het mobiliteitsplan toegekende functie bestemd. Hierbij is onderscheid gemaakt in wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en overige wegen en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen krijgen de bestemming 'Verkeer' en de overige wegen en erven krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Naast de bestemming 'Verkeer' zullen voor de gebiedsontsluitingswegen ook de dwarsprofielen worden aangegeven, zodat ook op basis van het bestemmingsplan de functie van deze wegen wordt gewaarborgd.

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling worden er vooralsnog op basis van de nieuwe wegencategorisering geen knelpunten verwacht binnen het plangebied.

In het mobiliteitsplan wordt wel geconstateerd dat zich mogelijk in de toekomst knelpunten op het gebied van oversteekbaarheid en verkeersveiligheid voor kunnen doen. Deze aspecten kunnen niet met een bestemmingsplan worden opgelost. Bij eventuele herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de nieuwe wegencategorisering zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de inrichtingseisen zoals opgenomen in het mobiliteitsplan.

4.5.2. Parkeren

Hoewel er bij het wijkwinkelcentrum de Wolfskooi regelmatig sprake is van piekmomenten in de parkeerdruk is er geen sprake van een structureel tekort aan parkeerplaatsen. De bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op de Wolfskooi schiet op de piekmomenten tekort waardoor er dan sprake is van enige congestie op het wegennet. Voorzover noodzakelijk en mogelijk dienen beheers- en inrichtingsmaatregelen hier een antwoord op te geven.

In het bestemmingsplan worden geen uitbreidingen voorzien van parkeergelegenheid bij publieks-aantrekkende voorzieningen. In principe dienen nieuwe ontwikkelingen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen, waarbij voor wat betreft de bepaling van de parkeerbehoefte aangesloten dient te

worden bij het op dat moment geldende parkeerbeleid. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van het schuttersgilde en de nieuwe woningen aan de Amsteleindstraat.

4.6 Groen

De grotere groengebieden en zones die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en het groene beeld van de wijken en beeldbepalende groene bermen langs wegen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur krijgen de bestemming 'Groen'. De overige bermen en het snippergroen zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer- en verblijf'. De beeldbepalende groene middenbermen van de gebiedsontsluitingswegen worden gewaarborgd door de dwarsprofielen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor het groen met een specifiek gebruik, volkstuinten en dierenweiden, zijn aanduidingen opgenomen, zodat beperkt enige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is afdoende geregeld middels de Algemeen Plaatselijke Verordening en de notitie "Bijzonder waardevolle bomen". In het bestemmingsplan zijn geen aanvullende beschermende bepalingen opgenomen.

4.7 Water

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

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

In het 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 beleidstuk "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 waterpartijen met een duidelijke waterhuishoudkundige functie hebben een specifieke bestemming “Water” gekregen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal als uitgangspunt het op eigen terrein vasthouden van regenwater als principe worden aangehouden. Bij herinrichting van de openbare ruimte in bestaand gebied wordt zoveel mogelijk afgekoppeld.

4.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening

De bestaande legale detailhandel in het gebied is positief bestemd. Gelet op de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid krijgen verspreid liggende winkels geen uitbreidings-mogelijkheden. De winkels in de omgeving van de Heilig Hart kerk behouden hun mogelijkheden van het bestemmingsplan ‘Vlaskhoek-oost’. Bij winkelcentrum de Wolfskooi wordt een uitbreiding van de Aldi voorzien. Hier worden ook extra parkeerplaatsen voor aangelegd. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.

Bouwmarkt Formido aan de Venusstraat heeft plannen om te verhuizen naar een locatie aan de Frankenbeemdweg. Indien deze verhuizing daadwerkelijk door gaat, zal in de strook aan de Venusstraat geen detailhandel meer worden toegestaan.

4.9 Horeca

Binnen het plangebied zijn de solitaire horecavestigingen positief bestemd waarbij in de bestemming rekening is gehouden met de aard van de horeca. Uitbreiding van de bestaande horeca en nieuwvestiging in de woonbuurten wordt niet mogelijk gemaakt. In principe is horeca binnen de woonbuurt minder gewenst. Deze krijgt daarom een dubbelbestemming met een meer wenselijke functie. In het wijkwinkelcentrum Wolfskooi en in een deel van het winkelconcentratie gebied aan de Kromstraat is nieuwvestiging van lichte, winkelcentrumondersteunende horeca wel mogelijk.

4.10 Maatschappelijke voorzieningen

De bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening zullen als zodanig worden bestemd. Nieuwvestiging is binnen de gemengde gebieden toegestaan.

4.11 Onderwijs

De bestaande voorzieningen op het gebied van onderwijs zullen als zodanig worden bestemd. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het onderwijs en eventueel noodzakelijke uitbreidingen op eigen terrein. Aan de

Kersenlaan is nog tijdelijke bebouwing gesitueerd. Indien de behoefte aan deze tijdelijke bebouwing is komen te vervallen kan dit perceel gebruikt worden voor woningbouw.

4.12 Sociaal culturele voorzieningen

De bestaande sociaal-culturele voorzieningen zullen in overeenstemming met het gebruik worden bestemd. De Heilig Hart kerk aan de Kromstraat en de buurthuizen aan Looveltlaan en Vlasakkers krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het sportpark Amstelhoef aan de Amsteleindstraat krijgt de bestemming 'Sport', waarbij tevens maatschappelijke activiteiten mogelijk worden gemaakt.

4.13 Bedrijven

De beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen is voor dit plangebied van toepassing. Dit betekent dat deze activiteiten binnen de woonbestemming direct mogelijk worden gemaakt en hiervoor geen specifieke bestemmingen zullen worden opgenomen. Nieuwe bedrijvigheid die niet past binnen het kader van de aan-huis-verbonden beroepen zal niet mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijvigheid zal positief worden bestemd waarbij echter wel een onderscheid zal worden gemaakt in de wijze waarop deze bedrijvigheid zal worden bestemd.

Een aantal bedrijven is gesitueerd op locaties waar bedrijvigheid gelet op de woonomgeving minder gewenst is. Dit kan om ruimtelijk en/ of functionele redenen zijn. Zo horen bijvoorbeeld automobiel-bedrijven niet in de woonomgeving thuis gelet op aard en schaal. Kleinere, ondergeschikte bedrijven die binnen een bouwblok zijn gesitueerd zullen beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen en binnen de bestemming woondoeleinden worden voorzien van een aanduiding zodat zij in ieder geval onbelemmerd hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding eraf te kunnen halen zodra de bedrijfsactiviteit beëindigd is.

De grotere concentraties bedrijvigheid, ook als ze grotendeels binnen een woningblok zijn gelegen, zullen een bedrijfsbestemming krijgen.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen

5.1 Inleiding

Zoals eerder beschreven, is het voornaamste doel van dit bestemmingsplan: het maken van een actuele regeling voor een bestaand gebied. Niettemin worden er enkele grotere ontwikkelingen meegenomen waarop hierna verder zal worden ingegaan.

Het betreft;

- Een nieuwe locatie voor het gilde in het wijkpark de Strepen;
- Nieuwe woningen aan de Amsteleindstraat;
- Verplaatsing bouwmarkt Formido;
- Toevoeging van appartementen aan de Leijgraafhof
- Toevoeging parkeerplaatsen Baljuwstraat
- Uitbreiding Aldi Wolfskooi

5.2 Gildeterrein in wijkpark de Strepen

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de vestiging van een Gildeterrein in wijkpark de Strepen in Oss mogelijk gemaakt. In het kader van de realisatie van de nieuwbouwwijk “Horzak Noord” moet het St.

Sebastiaangilde de huidige locatie aan de Spitsbergerweg in Oss verlaten.

Op de nieuwe locatie gaat het Gilde een clubgebouw, 4 Jeu de Boules banen, een schietmast van 24 m hoog met 4-6 kogelvangsers, 4 kruisboogmasten van 12,5 m hoog op een onderlinge afstand van 20 meter, een vlakboogbaan en een parkeerterrein van ongeveer 20 auto's realiseren.

Voor de verplaatsing van het St. Sebastiaangilde is een locatie-onderzoek door de gemeente uitgevoerd. De locaties zijn beoordeeld op bereikbaarheid, functionele samenhang, ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden, de afstand naar omliggende woningen vanwege de geluidsbelasting en tevens is gekeken naar eigendomsverhoudingen, bestemmingsplansituatie en eventueel locatie specifieke zaken.

De gemeente heeft naar aanleiding van dit onderzoek gekozen voor de locatie in wijkpark de Strepen.

Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor de betreffende locatie het bestemmingsplan “De Strepen”. Volgens dit plan geldt voor de betreffende gronden de bestemming “Land- en tuinbouw, recreatieve doeleinden en volkstuinen. De bestemming staat de functie Gildeterrein wel toe echter de gewenste bebouwing zijnde het clubgebouw, de schietmast en de kruisboogmasten past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften.

Bestaande situatie

Het wijkpark de Strepen is het overloopgebied tussen het grootschalige poldergebied en de woonwijk Ussen in Oss. Het oostelijk deel kent een meer formele inrichting, naar het westen toe krijgt het park meer het karakter van een stedelijk uitloopgebied.

Het betreffende perceel was voorheen verhuurd aan een ponyclub en was in die zin al aan de openbaarheid onttrokken daarom wordt het openbaar toegankelijke gebied niet verkleind.

Uitgangspunten

Bij de ruimtelijk-functionele inpassing dient rekening te worden gehouden met het uitgangspunt dat de aanwezigheid van het gilde zo min mogelijk uitstraling heeft op de sfeer van het wijkpark de Strepen.

Planopzet

De bebouwingsmogelijkheden op het beoogde terrein worden beperkt door de aanwezigheid van een stamriool waarbinnen een zone van 5 meter aan weerszijden niet gebouwd mag worden. De oostzijde van het terrein is daarom niet geschikt voor bebouwing.

De bebouwing zal daarom zoveel mogelijk in de zuidwest hoek van het terrein worden gesitueerd. Hiermee komt de bebouwing meer aan de rand van het park te staan en niet in het park. De aarden wal van beperkte hoogte aan west- en noordzijde van het terrein beperkt eveneens vanaf de Huizenbeemdweg het zicht op de bebouwing en het terrein. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt het gebouw beperkt tot een maximum oppervlakte van 120 m² in één laag eventueel met een kap van beperkte hoogte. Op het noordelijk deel van het terrein zullen masten worden opgericht ten behoeve van boogschieten en geweerschieten.



Parkeren

Op het terrein dienen minimaal 20 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het parkeren wordt ontsloten via het halfverharde toegangspad. Buiten de gebruikstijden is het terrein afgesloten en wordt er niet geparkeerd. Oneigenlijk gebruik dient voorkomen te worden. Het parkeerterrein dient een groene uitstraling te krijgen. Dit betekent géén halfverharding, maar grasstenen of gewapend gras. De toegang tot het parkeerterrein dient zodanig te worden gesitueerd dat de bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd. Na deze toegang zal het toegangspad worden afgesloten voor autoverkeer zodat auto's niet verder het park kunnen indringen.

Het parkeren tijdens evenementen dient op eigen terrein opgevangen te worden door op het gras te parkeren. Het toegangspad kan hier niet voor worden gebruikt.

Beplanting

De inrichting van het terrein dient een zo natuurlijk mogelijke uitstraling te hebben. Het terrein kent slechts een kleine hoeveelheid (half-)verharding. Het terras bij het clubgebouw en de maximaal 4 halfverharde jeu de boules-banen. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt het terrein aan de zuidzijde en een gedeelte aan de oostzijde voorzien van een strook opgaand struweel met gebiedseigen beplanting zoals sleedoorn, hondsroos, Gelderse roos, hulst liguster, boskriek, meidoorn en hazelaar. De bestaande beplanting en terreinophogingen aan west en noordzijde blijft gehandhaafd en draagt bij aan de landschappelijke inpassing. Vanwege de natuurlijke uitstraling past hier geen strak geschoren grasveld, maar is er sprake van maaibeheer waarbij maximaal 6 keer per jaar mag worden gemaaid.

Beeldkwaliteit

De uitstraling van het gebouw dient passend te zijn in het landschappelijke beeld van het park. Een ambachtelijk gebouw van hout of steen in aardkleuren. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met eventueel een vliering als berging. Als het gebouw een kap krijgt, zal dit een flauwe dakhelling krijgen met rode pannen of een groen sedumdak. Dit kan in de vorm van een lessenaarkap of een asymmetrische zadelpak met de laagste zijde aan de zuidzijde. De maximale (nok)hoogte bedraagt 5 meter.

5.3 Nieuwe woningen Amsteleindstraat

De gemeente is bezig met een revitalisering van sportpark Amstelhoef. Er wordt een aparte procedure gevolgd om dit mogelijk te maken. Deze zogenaamde projectafwijkingsbesluitprocedure zal los van deze bestemmingsplanprocedure lopen.

Aan de Amsteleindstraat wordt de bouw van drie nieuwe woningen toegestaan op de plek waar nu het clubgebouw van voetbalvereniging Margriet met bijbehorende parkeergelegenheid staat. Er is hier gekozen voor ruime kavels. De vrijstaande woningen krijgen een diepe voortuin waarmee recht wordt gedaan aan het groene karakter van de Amsteleindstraat. Deze nieuwe woningen worden wel meegenomen in deze bestemmingsplanherziening.

5.4 Verplaatsing bouwmarkt

Het is de verwachting dat de bouwmarkt aan de Venusstraat gaat verplaatsen naar een locatie aan de Frankenbeemdweg. Het perceel aan de Venusstraat leent zich goed voor een invulling als een woon-werklocatie. Dit is overigens een ontwikkeling die volgens het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. Bij een verplaatsing kan de mogelijkheid van een bouwmarkt aan de Venusstraat vervallen.

5.5 Toevoeging appartementen Leijgraaf 40

Het pand Leijgraaf 40 is nu een gebouw in één bouwlaag waarin ondermeer thuiszorg Pantein gevestigd is. Er is een verzoek ingediend om boven de éénlaagse bebouwing appartementen toe te staan.

Het huidige bestemmingsplan Ussen-Centrum uit 1993 laat de bouw van appartementen tot maximaal drie bouwlagen reeds toe. Van deze mogelijkheid uit het huidige bestemmingsplan is echter nooit gebruik gemaakt.

Bebouwing in meerdere lagen is op de betreffende locatie heel goed voorstelbaar. Het biedt de kans om het gewenste stedenbouwkundige beeld realiseren in een bocht van een belangrijke doorgaande weg. Een hogere bebouwing sluit bovendien aan bij de bebouwing ten oosten van de locatie.

Voor de nieuwe woningen zal wel de parkeercapaciteit moeten worden uitgebreid. De bestaande parkeercapaciteit is afgestemd op de bestaande functies en daarom onvoldoende. Door herinrichting van een deel van het parkeerterrein achter het gebouw en het naastgelegen groen kan voldoende parkeercapaciteit worden gerealiseerd. Dit snippergroen heeft nauwelijks of geen betekenis voor de buurt.

5.6 Toevoeging parkeerplaatsen Baljuwstraat

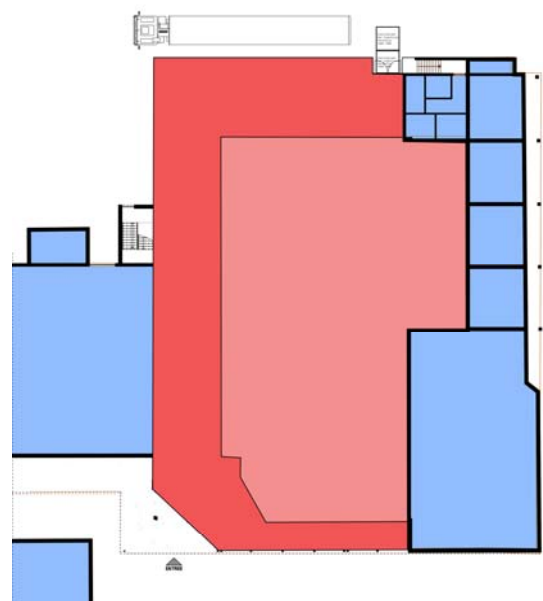
In november 2011 en maart 2012 zijn parkeeronderzoeken uitgevoerd voor het winkelcentrum De Wolfskooi. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bezettingsgraad met name op donderdagen, vrijdag en zaterdag hoog is. Extra parkeerplaatsen kunnen een oplossing hiervoor bieden.

Op het parkeerterrein dat binnen het winkelcentrum ligt, zijn geen mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren. Het terrein is al optimaal benut. Ook op de bestaande parkeerterreinen aan de Baljuwstraat en de Leijgraaf direct achter het winkelcentrum is geen mogelijkheid tot het creëren van extra parkeerplaatsen.

De enige mogelijkheid ligt bij het bestaande parkeerterrein aan de Baljuwstraat dat bij de groenzone ligt.



Herinrichting parkeerterrein Baljuwstraat



Uitbreiding Aldi

Aan het bestaande parkeerterrein kunnen 24 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Op piekmomenten kan de parkeerdruk hier worden opgevangen. De onderdoorgang maakt het winkelcentrum vanaf dit terrein goed bereikbaar. Wanneer dit terrein aan de Baljuwstraat wordt gebruikt door langparkeerders zoals bewoners en winkelpersoneel, komt ook op het parkeerterrein aan de binnenkant van het winkelcentrum ruimte vrij voor het winkelend publiek. Met de uitbreiding van de parkeerplaatsen is ook een gewenste uitbreiding van de Aldi-supermarkt voorstelbaar.

5.7 Uitbreiding Aldi Wolfskooi

Om te kunnen voldoen aan de standaardmaat die uit markttechnisch oogpunt voor de Aldi-winkel wordt nagestreefd, wil de Aldi aan de Wolfskooi uitbreiden. De naastgelegen winkel is daarvoor aangekocht en de Aldi wil uitbreiden aan de voor- en achterkant.

Het Winkelcentrum Wolfskooi is een zeer belangrijke voorziening voor de wijk. Het is belangrijk dat deze goed kan blijven functioneren en dat er ruimte is voor modernisering. De Visie op de Detailhandelsstructuur 2007-2015 laat de modernisering van supermarkten toe, mits de uitbreiding ruimtelijk en functioneel inpasbaar is.

De uitbreiding is ruimtelijk inpasbaar. De nieuwe gevel wordt grotendeels van glas. Door deze transparantie wordt de gevel aantrekkelijker.

De uitbreiding betekent dat 14 tot 24 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen worden toegevoegd aan het parkeerterrein aan de Baljuwstraat.

Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden en beperkingen

6.1 Milieuaspecten

6.1.1 Inleiding

De randvoorwaarden voor een bestemmingsplan worden allereerst bepaald door de milieuaspecten. Het bestemmingsplan 'Noord-west' is een plan voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Er zijn enkele ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 5 is hierop ingegaan.

Voor een conserverend plan kan de reikwijdte van de milieuonderzoeken beperkt zijn. Voor de ontwikkelingen is aanvulling soms noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten samenvattend behandeld. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

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

6.1.2 Bodem en grondwater

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

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Om een indruk te krijgen van de samenstelling van de bodem binnen het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geraadpleegd het bodeminformatiesysteem (BIS), de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK), het historisch bodembestand (HBB) en het Bodemloket. Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken.

Het BIS bevat ook voldoende informatie over de bodemgesteldheid van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

Uit de aanwezige bodeminformatie blijkt dat er geen beletsel is om de ontwikkelingen te realiseren. Voor een ontwikkelingslocatie geldt dat bij aanvraag van een bouwvergunning door middel van een nader bodem- en/of grondwateronderzoek moet worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie of op welke wijze een eventuele verontreiniging zal worden aangepakt.

Het complete historische bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen. Voor het gildeterrein is een apart document opgenomen.

Voor de ontwikkeling van het sportpark Amstelhoef is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat er vanuit bodem geen belemmeringen zijn om het gebied te ontwikkelen. Dit geldt ook voor de percelen waarop de woningen gerealiseerd worden. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Watertoets

Binnen het plangebied zijn twee ontwikkelingen opgenomen waarvoor een watertoets is uitgevoerd.

Voor het plan om drie vrijstaande woningen te bouwen aan de Amsteleindstraat is gebruik gemaakt van de Digitale Watertoets van het waterschap Aa en Maas. Uit deze toets blijkt dat met dit ruimtelijke plan geen belang van het Waterschap is gemoeid. Voor de Digitale toets wordt naar de bijlagen verwezen.

Aan de Huizenbeemdweg wordt de bouw van een clubhuis voor het gilde mogelijk gemaakt. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld, d.d. 16 maart 2012. Waterschap Aa en Maas is betrokken bij de opstelling van deze waterparagraaf. Ook voor dit initiatief geldt dat er geen sprake van een belang van het Waterschap. Voor de waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor beide plannen is verder het gemeentelijke beleid van toepassing. Dit betekent dat het hemelwater afgekoppeld moet worden en op eigen terrein wordt geïnfiltreerd. Beide ontwikkelingen hebben voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te infiltreren.

6.1.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, onderwijsvoorzieningen, woonwagendplaatsen en medische voorzieningen.

De breedte van de onderzoekszone is afhankelijk van de inrichting van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De Wet geluidhinder geeft voorkeurgrenswaarden waar aan moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde

hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. In de Wet geluidhinder is een maximale waarde opgenomen die niet overschreden mag worden.

De gemeente Oss heeft een Geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt. Deze ambitie is alleen uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

Een akoestisch onderzoek is alleen nodig indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een plan worden opgenomen.

In dit plan zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen opgenomen.

Het betreft in de eerste plaats de nieuwe woningen aan de Amsteleindstraat.

Het plangebied en daarmee ook deze locatie ligt geheel buiten de geluidszones van bedrijventerreinen.

De geluidsbelasting vanwege industrielawaai speelt in dit bestemmingsplan dus niet.

De Amsteleindstraat is een 30 km-weg die ook als zodanig is ingericht. Een 30 km-weg is op grond van de Wet Geluidhinder vrijgesteld van akoestisch onderzoek. Voor de geprojecteerde woningen aan de Amsteleindstraat is de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaai daarom ook niet relevant. De etmaalintensiteiten (ca. 200 mvt./etmaal) zijn dermate gering dat op voorhand gesteld kan worden dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De woningen liggen buiten de onderzoekszone van de Heihoekstraat. Een akoestisch onderzoek ten gevolge van het wegverkeerslawaai van deze weg is daarom niet nodig.

Aan de Venusstraat worden nieuwe bedrijfswoningen geprojecteerd. Deze locatie ligt binnen de zone van de John F. Kennedybaan. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Vanwege de eenvoudige akoestische situatie kan hier worden volstaan met standaard rekenmethode. De relevante verkeersgegevens zijn gebaseerd op de prognoses voor 2020 zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan, vastgesteld juni 2011.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (L_{den}) op de gevels op een hoogte van 7,5 m hoogte maximaal 55 dB na aftrek 5 dB ex art. 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 7 dB overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de situatie zijn er geen maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied mogelijk. De Kennedybaan is een stedelijke hoofdweg waarop het verkeer conform het mobiliteitsplan zich zoveel mogelijk moet concentreren. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van schermen of meer afstand houden is stedenbouwkundig ongewenst en niet opportuun.

Om de realisatie van bedrijfswoningen mogelijk te maken zal door het college van b&w een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. De vaststelling van een hogere grenswaarde past binnen de kaders van de Geluidsnota van de gemeente Oss.

De rekenbladen zijn als bijlage toegevoegd.

Aan de Leijgraafhof 40 wordt de realisering van appartementen toegestaan. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de Leijgraaf.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB. De maximale toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Ook in dit geval geldt dat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Een hogere grenswaardeprocedure is noodzakelijk. De vaststelling van een hogere grenswaarde past binnen de kaders van de Geluidsnota van de gemeente Oss.

De hogere grenswaardenprocedures voor deze ontwikkelingen zullen gelijk oplopen met de procedure voor het bestemmingsplan.

In het plan zijn verder twee ontwikkelingen opgenomen die niet geluidgevoelig zijn maar wel relevant omdat ze zelf geluid veroorzaken. Het betreft de vestiging van het schuttersgilde en de revitalisering van sportpark Amstelhoef.

Op de locatie van het schuttersgilde worden verschillende activiteiten uitgevoerd zoals geweerschieten (traditioneel schieten), kruisboogschieten, muziekoefeningen (trommen en een bazuin), jeu de boules, vergaderen en samenkomst na afloop van de activiteiten op het terrein. Het geweerschieten geeft het meeste geluid en is akoestisch gezien de meest relevante.

De vestiging van een gilde valt sinds 1 januari 2010 onder het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden er geen geluidsnormen voor het traditioneel schieten en het ten gehore brengen van onversterkte muziek. In de gemeentelijke verordening kunnen ter voorkoming van geluidhinder wel regels hierover worden gesteld maar dat is in Oss niet gebeurd. Ook de gemeentelijke Geluidsnota geeft geen uitkomst. In de Geluidsnota zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) en een activiteit zoals een gilde is niet nader in de geluidsnota omschreven.

Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden gekeken naar de relatie tot de omgeving. In de VNG-publicatie "Handreiking Bedrijven en Milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen voor de activiteiten van een gilde. Aan deze richtafstanden wordt niet voldaan.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting voor de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat voor omwonenden geen onaanvaardbare geluidsoverlast te verwachten is. Het is daarom aanvaardbaar om af te wijken van de richtafstanden. Het onderzoek uit 2009 is toegevoegd in de bijlagen.

Ook een sportinrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden en grenswaarden voor geluid gesteld. Veel van de activiteiten die op een sportveld plaats vinden hoeven echter niet aan de voorschriften en grenswaarden uit het Activiteitenbesluit getoetst te worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om stemgeluiden, komen – en gaan van bezoekers, laden en lossen en incidentele festiviteiten.

Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel belangrijk om de geluidsbelasting van de geluidsbronnen te beoordelen en te kijken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor de revitalisering van het sportpark Amstelhoef is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarin is ingegaan op de geluidsbelasting van alle geluidsbronnen, ook al gelden volgens het Activiteitenbesluit voor enkele bronnen geen normen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen en bestaande woningen geen onacceptabele geluidshinder plaatsvindt en dat er een redelijk tot goed woon- en leefklimaat heerst.

Bepaalde activiteiten op het sportterrein zijn wel altijd hoorbaar. Voor de bewoners van bestaande woningen zal hierin niet veel wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De bewoners van de nieuwe woningen moeten zich hier van bewust zijn.

Omdat geen onaanvaardbare geluidshinder optreedt, is de ontwikkeling vanuit ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlagen.

Voor het perceel Heihoekstraat 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een nieuwe vrijstaande woning. Om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, moet aannemelijk zijn dat de ontwikkeling aanvaardbaar is. Voor het geluidsaspect betekent dit dat voldoende is dat kan worden aangetoond dat de maximale waarde voor de geluidsbelasting niet wordt overschreden. Deze toets mag globaal zijn. De exacte berekening van de geluidsbelasting kan dan gebeuren door een akoestisch onderzoek in het kader van het wijzigingsplan uit te voeren.

Het perceel Heihoekstraat heeft te maken met geluidsbelasting vanuit de spoorweg en vanuit de Heihoekstraat. Uit een globale berekening voor de Heihoekstraat blijkt dat de maximale waarde ten gevolge van het wegverkeer op de Heihoekstraat niet wordt overschreden. Voor een bestemmingsplan aan de zuidzijde van het spoor – het bestemmingsplan bedrijventerrein Euterpelaaan - is een akoestisch onderzoek voor spoorweglawaai uitgevoerd. Hier komen zones uit naar voren. Uit dit onderzoek kan globaal worden afgeleid dat op het perceel Heihoekstraat 4 de maximale waarde niet wordt overschreden. Daarin is de afscherpende werking van de twee bestaande woningen tussen het perceel en het spoor nog niet meegenomen.

In het kader van het wijzigingsplan moeten akoestische onderzoeken worden uitgevoerd om de geluidsbelasting exact te bepalen. Het is waarschijnlijk dat een hogere grenswaardenprocedure moet worden gevolgd. Deze kan gelijk oplopen met de procedure voor het wijzigingsplan.

6.1.4 Geur

Wat betreft geurhinder kan een onderscheid worden gemaakt tussen industriële en agrarische geurhinder.

Industriële geurhinder speelt dus niet voor dit plangebied.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn aan west- en noordzijde veehouderijen met een geurcontour gevestigd. Bij de ontwikkeling van deze woongebieden is destijds al rekening gehouden met deze geurcontouren. Er doen zich hier geen knelpunten voor.

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het nieuwe geurbeleid van de gemeente Oss. Het betreft in de eerste plaats de woningen aan de Amsteleindstraat. Deze nieuwe geurgevoelige objecten liggen niet binnen een agrarische geurcontour. De geursituatie is ter plekke bovendien goed, zoals ook blijkt uit de meest actuele kaart die naar aanleiding van een evaluatie van de gemeentelijke geurverordening is opgesteld.

De tweede ontwikkeling aan de westkant van Oss betreft het Gildeterrein. Het clubhuis op dit terrein is aan te merken als een geurgevoelig object in de zin van de Wet Geurhinder en Veehouderij. Op basis van de nieuwe Geurverordening van eind 2012 geldt ter plaatse een geurnorm van 6 OUE/m³. Bij een geurnorm van 6 OUE/m³ vallen er geen feitelijke geurcontouren over het plangebied. Uit de meest actuele kaart blijkt dat de geursituatie ter plekke redelijk is. Gelet op de beperkte bezettingsgraad van het clubhuis, is het aanvaardbaar het clubhuis hier te vestigen.

Verder ligt er vanuit de veehouderijen Huizenbeemdweg 2 en 8 nog een vaste afstandscontour vanwege het houden van jongvee. Het clubhuis wordt buiten deze afstandscontour gerealiseerd.

Het perceel Heihoekstraat 4 ligt binnen de geurcontouren van twee omliggende veehouderijen. Voor dit perceel is geen rechtstreekse bouwmogelijkheid opgenomen, alleen een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is een toets op haalbaarheid van de ontwikkeling van belang. Het is toelaatbaar om binnen een geurcontour geurgevoelige objecten te bouwen wanneer een veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Omdat in dit geval al andere geurgevoelige objecten liggen tussen het perceel Heihoekstraat 4 en de veehouderijen, wordt de veehouderij door de nieuwbouw niet in zijn belangen geschaad.

Op grond van actuele berekeningen van de achtergrondsituatie kan voorts worden geconcludeerd dat sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat. Het is daarom aanvaardbaar om een wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor het perceel op te nemen.

Concluderend zijn er vanuit geur geen beletselen om het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 vast te stellen.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen.

In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

Een nieuwe woningbouwontwikkeling is een 'NIBM-project' indien het minder dan 500 woningen betreft bij 1 ontsluitingsweg en minder dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. De in het plan opgenomen woningbouwlocaties vallen onder de NIBM-regeling.

De ontwikkeling van het Gilde valt strikt genomen niet onder deze regeling. De verkeersaantrekkende werking van het initiatief is echter zo klein dat het wel als NIBM-project kan worden beschouwd.

Voor de volledigheid is voor de locatie een onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit.

Geconcludeerd is dat geen enkele grenswaarde wordt overschreden. De berekening is opgenomen in de bijlagen.

Van de overige ontwikkelingen kan zondermeer worden gezegd dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen. Ze zijn zo klein dat luchtkwaliteit niet relevant is.

6.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de 10^{-6} jaarcontour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour niet als grenswaarde maar als een richtwaarde. Er geldt dan een motiveringsplicht.

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht.

Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Bij BEVI-inrichtingen geldt de verantwoordingsplicht als een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan wordt vastgesteld.

De gemeente Oss heeft het aspect externe veiligheid uitgewerkt voor het lokale niveau in een beleidsvisie.

Het bestemmingsplangebied heeft alleen te maken met externe veiligheidsaspecten van de spoorweg. Er zijn geen wegen of bedrijven in de nabijheid van het plangebied die relevant zijn voor het externe veiligheidsaspect.

Er is geen plaatsgebonden risicocontour die relevant is voor het plangebied. Daarmee zijn er geen absolute belemmeringen voor nieuwe ontwikkelingen. Het enige dat speelt is een invloedsgebied vanuit het spoor. Binnen dit invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd indien het groepsrisico toe neemt of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Het bestemmingsplan maakt vier ontwikkelingen mogelijk binnen 1500 meter van het spoor, namelijk de twee woningen aan de Amsteleindstraat, de woningen aan de Venusstraat, de appartementen aan de Leijgraafhof en de uitbreiding van de Aldiwinkel aan de Wolfskooi. Het groepsrisico neemt hierdoor toe. De locaties liggen op een afstand van meer dan 300 meter vanaf het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie geldt hiervoor een standaardverantwoording.

Volgens de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid wordt op deze afstand alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Op deze afstand geldt dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) zondermeer kan worden gesteld dat het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Omdat de toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico en de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein is, is de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid geen item.

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas.

Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het

in werking stellen van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.

6.1.7 Straling

In 2005 heeft het ministerie van VROM een advies aan de gemeente afgegeven ten aanzien van hoogspanningsleidingen. Het advies houdt in dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen moet worden dat er nieuwe ontwikkelingen ontstaan waarbij kinderen langdurig binnen de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen.

In een brief uit 2008 van het ministerie van VROM is er meer duidelijkheid gegeven over de begrippen 'langdurig' en 'gevoelige bestemmingen'. Onder 'langdurig verblijf' wordt verstaan ten minste 14-18 uur per dag minimaal 1 jaar lang.

Uit onderzoek is gebleken dat kinderen tot 14 jaar door de week gemiddeld 14 uur per dag in een woning verblijven. Bij kinderen jonger dan 9 jaar ligt dit gemiddeld zelfs op 18 uur. Op basis daarvan is door de gezondheidsraad een advies gegeven om dat als langdurig te bestempelen. Dit advies is door de staatssecretaris overgenomen.

Wanneer er gesproken wordt over 'gevoelige bestemmingen' heeft men het over woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Dit zijn plaatsen waar kinderen veelal langdurig verblijven. Ondanks dat kinderen geen 14 tot 18 uur per dag op een school, crèche of kinderopvangplaats verblijven zijn deze uit voorzorg benoemd tot gevoelige bestemmingen.

De indicatieve magneetveldzone van 150 kV-lijnen is door het RIVM op 2 maal 80 meter gesteld, gerekend vanaf het hart van de lijn.

Op 8 april 2010 is het Milieubeleidsplan 2010-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Milieubeleidsplan is opgenomen dat het advies van VROM - gezien het belang van een duurzame leefomgeving en een goede volksgezondheid – voor nieuwe ontwikkelingen gevolgd wordt.

Midden door het plangebied loopt een 150 kV-lijn. Het bestemmingsplan Noord-west maakt geen nieuwe woningen of andere functies waar kinderen langdurig verblijven binnen de specifieke magneetveldzone mogelijk. Het is daarom niet nodig om nader onderzoek uit te voeren of aparte beschermingsbepalingen ten aanzien van de hoogspanningsleidingen op te nemen in het bestemmingsplan.

6.1.8 Gevaar

Het aspect gevaar is relevant vanwege de activiteiten van het Gilde.

Het traditioneel schieten dat een gilde doet, valt sinds 1 januari 2010 onder de werking van het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat voor de vestiging van een gilde geen vergunning vereist is maar dat

kan worden volstaan met een melding. Die melding moet worden getoetst aan het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling.

In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling zijn veiligheidsvoorschriften opgenomen om gevaar te ondervangen en bodemverontreiniging te voorkomen. Zo is geregeld dat een kogelvanger verplicht is en dat zich in perioden waarin wordt geschoten geen personen of dieren in de onveilige zone mogen bevinden. Deze maatregelen worden vastgelegd in een maatwerkvoorschrift (in het kader van de milieuwetgeving). De veiligheid is hiermee zo goed gewaarborgd dat kan worden afgeweken van de richtafstand die in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is genoemd.

Verder vindt bij het St. Sebastiaangilde nog kruisboog- en handboogschieten plaats. Bij het kruisboogschieten gaat het om het zogenaamde 'wipschieten'. Er wordt met een kruisboog geschoten op een 'wip' (plaatje) boven op een boom van 12 meter. De schietrichting is verticaal. De pijl komt nagenoeg recht naar beneden. De boom wordt ook voorzien van een pijlenvanger die de pijl opvangt zodat hij binnen enkele vierkante meters van de boom neer komt.

Bij het handboogschieten wordt horizontaal geschoten. De schietafstand bedraagt 25 meter. Het doel staat lager opgesteld dan de schutter, de pijl is dus neerwaarts gericht. Langs de baan staan aan weerszijden enkele schotten waardoor een pijl die niet de bedoelde baan volgt, opgevangen wordt. Ook achter het doel staat een schot om zogenaamde 'afzwaaiers' op te vangen.

De veiligheid bij het schieten is derhalve zo goed gewaarborgd dat het aspect gevaar geen belemmering vormt voor de realisatie van het schuttersgilde.

6.1.9 Lichthinder

Het aspect lichthinder speelt rondom het sportpark Amstelhoef. Om de bestaande en nieuwe woningen zoveel mogelijk te beschermen tegen lichthinder vanuit de verlichtingsarmaturen, is een rapportage opgesteld. Uit deze rapportage blijkt welke maatregelen getroffen kunnen worden om overlast door lichtuitstraling te voorkomen.

De rapportage is opgenomen in de bijlagen.

6.2 Waarden

6.2.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora en Faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor de plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB artikel 77 van de Flora en Faunawet in werking getreden, wat

inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bestemmingsplan Noord-West is een hoofdzakelijk conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zijn slechts enkele ontwikkelingen.

De locatie Venusstraat is een al bestaand bebouwd en verhard gebied. Daarom kan op voorhand al worden gezegd dat een herontwikkeling van dit gebied naar woon-werklocaties geen substantiële verslechtering betekenen. Een flora en fauna onderzoek is niet nodig.

Hetzelfde geldt voor de nieuwe woningen aan de Leijgraafhof 40. Ook hiervoor hoeft geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor het gilde is een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er geen belemmering is om de ontwikkeling te realiseren. Op de ingreeplocatie komen geen streng beschermde soorten voor. Een vervolgonderzoek of ontheffing is niet noodzakelijk. Er dient alleen rekening te worden gehouden met broedende vogels. De quickscan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voor de revitalisering van het sportpark Amstelhoef is een soortgericht onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat door de herinrichting van het totale sportpark vaste rust- en verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en een kolonie roeken verdwijnt. De verblijfplaatsen van de dwergvleermuizen zitten in de kleedkamers aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat, de kolonie roeken zit in de bomenrij in het noordwesten van het plangebied.

De verblijfsplaatsen van de dwergvleermuizen en de kolonie roeken bevinden zich niet in het deel dat in het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 is opgenomen.

In dit bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 is alleen het perceel van de huidige kantine meegenomen. Op deze locatie wordt met het bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt. De huidige kantine wordt dan gesloopt. Het perceel maakt deel uit van het foerageergebied van de dwergvleermuis maar er bevinden zich geen vaste rust- of verblijfsplaatsen op het perceel. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het totale foerageergebied.

Voor de rest zijn op het perceel alleen algemene soorten aangetroffen waarvoor een algemene zorgplicht geldt. Vanuit natuurwaarden zijn er dus geen belemmeringen om in dit bestemmingsplan de nieuwe woningbouwmogelijkheden op te nemen. Het soortonderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

6.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

De ontwikkelingen betreffen grotendeels locaties die liggen in de huidige bebouwing van Oss buiten het centrum. In het gemeentelijke archeologiebeleid geldt daarvoor alleen een onderzoeksverplichting voor nog onverstoorde gebieden groter dan 5000 m². De nieuwe ontwikkelingslocaties hebben niet zo'n grote omvang. Een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

Voor de revitalisering van het sportpark heeft toch volledigheidshalve een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Uit de evaluatie van dit onderzoek blijkt dat het gebied kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling.

De evaluatie van het proefsleuvenonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen 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 26), de algemene regels (artikelen 27 tot en met 31) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 32 en 33). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied komt wat bedrijvigheid voor. Het betreft bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën 1 en 2. Het tankstation is apart aangeduid .

In de regels wordt verwezen naar een milieuzoneringslijst die deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze lijst wordt gebruikt als landelijke standaard en omvat verschillende typen bedrijvigheid met de bijbehorende milieucategorie.

Artikel 4: Cultuur en Ontspanning

De bestemming Cultuur en ontspanning is opgenomen voor het Gilde. De regels zijn toegespitst op het gebruik als gildeterrein.

Artikel 5 tot en met artikel 10: Gemengd 1 tot en met Gemengd 6

In het plan komen diverse gebieden voor. Binnen de bestemmingen voor deze gebieden zijn diverse functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. De toegelaten functies zijn weergegeven in matrices. Sommige functies zijn alleen toegestaan als deze als zodanig zijn aangeduid. Bij sommige gemengde bestemmingen zijn in het plan mogelijkheden opgenomen om – in afwijking van de functies die in de matrices zijn genoemd – andere functies toe te staan.

Gemengd 1 heeft betrekking op het buurtwinkelcentrum van de Krinkelhoek. Binnen Gemengd-2 valt een deel van de Kromstraat en nog andere kleinere delen van het plangebied. Gemengd 3 ziet op delen van de Vlinderstraat en Venusstraat. Aan de Vlinderstraat en Venusstraat bevinden zich nu zogenaamde woon-werkcombinaties. Ook de locatie van de huidige bouwmarkt is heel geschikt als woonwerklocatie als de huidige bouwmarkt wordt verplaatst. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die daarop anticipeert.

In 'Gemengd -4' is ondermeer de zone langs het spoor opgenomen. Binnen dit gebied mag behalve wonen ook bedrijvigheid plaats vinden. Horeca is alleen toegestaan als het als zodanig is aangeduid. Binnen de bestemming 'Gemengd-5' zijn naast wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke functies ook kantoren toegestaan. Onder deze bestemming vallen ook de bestaande kantoren, zoals die aan de John F. Kennedybaan. De regeling uit de bestemming 'Gemengd-5' sluit aan de bestaande situatie en het bestaande bestemmingsplan 'Loovelt'.

Artikel 10: Groen

In beginsel zijn binnen de bestemming 'Groen' geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, volkstuinen en dierenverblijven.

Artikel 11: Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is een ruime bestemming. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toelaatbaar die onderling uitwisselbaar zijn. De functies die worden toegelaten, zijn passend in het gebied. Dienstverlening, detailhandel en horeca die ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke functies zijn toegestaan.

Artikel 12: Maatschappelijk-Begraafplaats

In het zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats. Voor deze begraafplaats zijn specifieke bouwregels geplaatst.

Artikel 13: Sport

De sportbestemming is opgenomen voor een sporthal aan de Looveltlaan. Binnen deze bestemming zijn ook maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel toegestaan.

Artikel 14: Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Een uitzondering is gemaakt voor carports. Voor carports geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd. In het plangebied komen ook carports voor die voor de voorgevel staan. Deze situaties zijn op de betreffende plekken aanvaardbaar en zijn door middel van een aanduiding weergegeven. Nieuwe carports voor de voorgevel kunnen worden toegestaan door gebruik te maken van de afwijkingmogelijkheid die in de bestemming is opgenomen.

Artikel 15 en artikel 16: 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' ziet op de wijkontsluitingwegen en de verblijfsgebieden.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen. Grotere nutsgebouwen en garages zijn toegestaan met een aanduiding.

Artikel 17: Water

De oppervlaktewateren die een waterhuishoudkundige functie of ruimtelijke relevantie hebben, zijn bestemd als 'Water'.

Artikel 18: Wonen-Halfvrijstaand

Binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' zijn zowel vrijstaande als half-vrijstaande woningen toegestaan. Ook aan-huis-verbonden-beroepen zijn binnen de woonbestemming toegestaan. De bestaande horeca is aangeduid zodat behalve wonen ook horeca daar is toegestaan. Deze aanduiding kan er afgehaald worden indien vaststaat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.

Artikel 19: Wonen-Patio

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend patio-woningen toegestaan. Deze woningen bestaan in beginsel uit één bouwlaag met een mogelijkheid voor een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Bij de woningen behoort een binnenplaats of binnentuin die ten minste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw moet beslaan. Ook aan-huis-verbonden-beroepen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 20: Wonen-Rijen

Voor de aaneengebouwde woningen zijn de bouwregels opgenomen binnen de bestemming 'Wonen-Rijen'. Ten behoeve van de bestaande bedrijvigheid die binnen deze bestemming voor komt, is een aanduiding opgenomen. Deze kan er weer af worden gehaald door middel van een wijziging indien vaststaat dat deze bedrijvigheid is of wordt beëindigd. Aan-huis-verbonden-beroepen zijn toegestaan.

Artikel 21: Wonen-Vrijstaand

Binnen deze bestemming zijn alleen vrijstaande woningen en aan huis-verbonden-beroepen toegestaan.

Artikel 22: Wonen-Woongebouwen

Deze bestemming is bedoeld voor de woongebouwen; de woningen in gestapelde vorm.

Artikel 23: Woonwagenstandplaatsen

De bestemming Wonen-Woonwagenstandplaatsen is opgenomen voor de bestaande woonwagencentra. Op de verbeelding is het aantal woonwagens opgenomen dat is toegestaan. Het opgenomen aantal komt overeen met de bestaande situatie.

Artikel 24: 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 25: 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 26: Leiding-Water

In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om de onderliggende leiding te beschermen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 27 tot en met artikel 31

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

In artikel 30 zijn wijzigingsgebieden opgenomen. Het betreft in de eerste plaats het bestaande woonwagenkamp aan de Brasem. Wanneer de bestaande woonwagens op dit terrein verdwijnen, is er de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid woonhuizen op dit terrein te plaatsen.

Omdat nog niet duidelijk is hoe deze invulling exact zal zijn, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van het wijzigingsplan moet een check op milieuaspecten plaatsvinden.

De tweede wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het perceel Heihoekstraat 4. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en te voldoen aan de voorwaarden kan op het perceel waar nu een bedrijfsruimte aanwezig is een vrijstaande woning komen.

Het derde wijzigingsgebied betreft de locatie van de Formidobouwmarkt aan de Venusstraat. Wanneer deze bouwmarkt verplaatst naar een locatie aan de Frankenbeemdweg, is een wijziging naar woon-werklocaties mogelijk.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 32: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden. Het gaat dan om bebouwing en gebruik dat al aanwezig is of er mag zijn.

Artikel 33: Slotregel

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

Bijlage: Milieuzoneringslijst

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

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen is het regelen van kostenverhaal verplicht. Voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt kostenverhaal geregeld door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Omdat het kostenverhaal op deze manier geregeld is, is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet verplicht.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening stelt het volgen van een inspraakprocedure niet verplicht. In de gemeentelijke notitie 'Efficiënte aanpak herziening bestemmingsplannen' van november 2011 is bepaald voor welke bestemmingsplannen een inspraakprocedure wordt gevolgd.

Het bestemmingsplan voor Noord-West valt onder het karakter 'conserverend en eenvoudig'. Het gaat namelijk om een bestaand gebied waar weinig ontwikkelingen spelen. Voor dit bestemmingsplan wordt daarom geen inspraakprocedure gevolgd. Er wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Voor dit bestemmingsplan wordt geen voorontwerp gemaakt. De instanties zijn daarom in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Met de VROM-inspectie hoeft over dit plan geen vooroverleg te worden gevoerd. In een brief van januari 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven dat de werkwijze verandert. Dit betekent ondermeer dat het vooroverleg alleen nog maar plaats hoeft te vinden als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. Omdat deze zaken in dit plan niet aan de orde zijn, hoeft geen vooroverleg plaats te vinden.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar reactie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Voor de watertoets is voor dit plan met name de ontwikkeling van het gildeterrein van belang. In overleg met het waterschap is een waterparagraaf opgesteld. Met de beoogde ontwikkeling worden geen belangen van het waterschap geschaad. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. De waterparagraaf is toegevoegd in de bijlagen.

Op het overige deel van het bestemmingsplan heeft het waterschap nog enkele opmerkingen geplaatst:

1. Ten onrechte wordt in de toelichting niet gerefereerd aan het Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas noch aan de uitgangspunten watertoets;
2. Het is wenselijk verhardingstoename hydrologisch neutraal te ontwikkelen;

3. De riooltransportleiding is ten onrechte niet opgenomen op de verbeelding.

De opmerkingen zijn meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan:

1. In hoofdstuk 4 is in de paragraaf water 4.7 een aanvulling opgenomen die verwijst naar het waterbeheerplan van het waterschap en de verplichte watertoets.

2. In de Gemeente Oss is het beleid dat uitbreidingen van bestaande gebouwen en nieuwbouw het regenwater wordt afgekoppeld. Ook bij de herinrichting van het openbare gebied wordt gestreefd om zo veel mogelijk verharding af te koppelen en direct te laten infiltreren. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid van het Waterschap Aa en Maas.

3. De gemeente was van mening dat riolen die in het openbaar gebied zijn gelegen niet behoeven te worden aangegeven op de verbeelding. Wel worden de riolen die door privé-terreinen lopen aangegeven. Waterschap Aa en Maas hecht echter ter meerdere waarborging dat de bij haar in beheer zijnde transportriolen op de verbeelding worden weergegeven, zowel op privé-gronden als in het openbaar gebied. Niet alleen het Waterschap maar ook de gemeente beheert grotere transportriolen. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is besloten om al deze grotere riolen als ondergrondse infrastructuur in zijn geheel op de verbeelding aan te geven.