

BESTEMMINGPSLAN

Paradijs - Peperstraat 15 Haren - 2024

Toelichting



Bestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024

vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
september 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	12
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	15
4.1	Wettelijk kader	15
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	27
5.1	Landschap	27
5.2	Natuur	28
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	30
5.4	Mobiliteit en parkeren	35
5.5	Water	37
5.6	Defensie	42
5.7	Milieuaspecten	43
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	55
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Regels	57
Hoofdstuk 7	Handhaving	59
7.1	Beleidskader	59
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	59
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	60
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
9.1	Omgevingsdialoog	62
9.2	Vooroverleg	62
9.3	Inspraak	63
9.4	Zienswijzen	63

REGELS

VERBEEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van woningen mogelijk. In eerste instantie gaat het plan uit van 31 woningen. Voor een aantal woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen gezien het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 15 in Haren. Echter heeft deze wijzigingsbevoegdheid geen stand gehouden bij de Raad van State. Hierdoor is uitsluitend uitvoering gegeven aan de realisatie van 26 woningen.

Aangezien het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 15 in Haren nu omschakelt naar een woonbestemming, is het nu mogelijk om het gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid in te vullen met woningen. Het plan bestaat uit zeven grondgebonden woningen. Hiermee wordt woningbouwproject 'Het Paradijs' afgerond.

Het initiatief aan de Peperstraat 15 in Haren bestaat uit het saneren van het agrarisch bedrijf, de omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van twee vrijstaande woningen aan de Luensestraat.

Beiden initiatieven maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie Peperstraat 15 (blauw omlijnd) en de verdere uitwerking van 'Het Paradijs fase 3' (rood omlijnd) in Haren, gemeente Oss.



De locatie van 'Het Paradijs fase 3' (rood omlijnd) maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen bekend als gemeente Megen, sectie G nummers 971 en 282.

De locatie Peperstraat 15 in Haren is kadastraal bekend als gemeente Megen, sectie G, perceelnummer 283. De omvang van het perceel bedraagt 3.629 m².

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De locatie 'Het Paradijs' ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012', vastgesteld op 29 maart 2012. In het bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf'.

De locatie 'Peperstraat 15' ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012', vastgesteld op 13 september 2012. In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog', met de aanduiding 'bedrijfswoning' en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 9 m en maximum goothoogte: 3 m' (gedeelte binnen bouwvlak) en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 10 m en maximum goothoogte: 4,5 m' (gedeelte achteraf) met 'maximum bebouwingspercentage terrein: 20%'.

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Groenstraat–Haren - 2012	2012-02-09
Uitspraak RvSt Groenstraat-Haren - 2012	2012-12-19
Partiële herziening 2 Negen Kernen - 2012	2014-06-04
Partiële herziening 1 Negen Kernen - 2012	2014-08-28
Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	2020-03-05
Parapluplan Wonen – 2023	2023-06-16

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Haren. De kern Haren ligt op een rivierduin in het voormalige stroomgebied van de Maas. Door de hogere ligging waren deze gronden beter geschikt voor bewoning en agrarisch gebruik dan de lager gelegen kleigronden, die vaak grote delen van het jaar blank stonden. De boerderijen werden gebouwd rondom gemeenschappelijke bolle akkers, de essen. Rondom deze akkers en boerderijen lagen wegen die de essen met elkaar en de omgeving verbonden. De boerderijen waren met de voorkant (het woonhuis) naar de es met kerkpaden gericht, de achterkant (het schuurgedeelte) en de schuren lagen naar de weg. Dit oorspronkelijke bebouwingspatroon is op diverse plekken binnen Haren nog herkenbaar. Kenmerkend zijn de clusters boerderijen langs met name de Middelweg, Groote Woordstraat en Groenstraat. De kerk is gebouwd bij de oostelijke es. Rondom de kerk is het 'centrum' van Haren ontstaan. Ten zuiden hiervan ligt het klooster Bethlehem. Het gebied aan de westzijde van de Lietingstraat lag ook hoger en was daardoor ook geschikt voor bebouwing. Langs deze weg is lintbebouwing op terpen ontstaan. De aanleg van de Dorpenweg in de jaren '60 van de vorige eeuw betekende een verbetering van de ontsluiting van Haren maar leidde ook tot een ruimtelijke 'opdeling' van de kern. De oorspronkelijke bebouwingslinten zijn in de loop der tijd verdicht. De kleine westelijke es is hierdoor vanaf de weg nauwelijks nog zichtbaar. De oostelijke es is daarentegen nog relatief open. Het bebouwingspatroon van Haren is verder verdicht en uitgebreid door de aanleg van nieuwe woonstraten- en buurten.

De kern Haren heeft een sterk woonkarakter. In Haren zijn er geen voorzieningen beschikbaar voor de dagelijkse levensbehoefte, maar wel voorzieningen zoals maatschappelijke- en horecavoorzieningen in het centrum van Haren, waaronder de kerk, begraafplaats, een basisschool, een gemeenschapshuis, een café/cafetaria en een congrescentrum. Verder zijn er nog voorzieningen aanwezig, zoals een woonwerkvoorziening (Emmaus) aan de Dorpenweg, een sportcomplex, een meubelhandel, een café en diverse bedrijven en agrarische bedrijven aan de Peperstraat, Groenstraat, Berghemseweg, Dorpenweg en Lietingstraat. De agrarische locatie aan de Peperstraat 15 komt te vervallen, waardoor woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt het project 'Het Paradijs' afgerond door de laatste zeven woningen mogelijk te maken.

Plangebied

De locatie 'Het Paradijs' ligt aan de noordoostzijde van Haren aan de Groenstraat en Luensestraat. Het perceel is ca. 2.675 m² groot. Verder bestaat het plangebied enkel uit gras en de weg 'Het Paradijs' die zorgt voor de ontsluiting van het gebied.



De locatie 'Peperstraat 15' ligt eveneens aan de rand van de kern Haren, waar in de directe nabijheid van de locatie overwegend woonpercelen zijn gelegen, een enkele bedrijfsbestemming en agrarische gronden in het achterliggende buitengebied aan de noordzijde. Onderstaand een afbeelding van de omgeving van de locatie Peperstraat 15.



Stedenbouwkundig en functionele karakteristiek

Bebouwing

Het plangebied bevindt zich aan op de hoek van de Peperstraat, Groenstraat en het Paradijs. De twee vrijstaande woningen horend bij het initiatief aan de Peperstraat 15 sluiten aan op de Luensestraat. Op de locatie 'Het Paradijs' is geen bebouwing aanwezig. Wel sluit het plan aan op de bestaande woningen aan Het Paradijs.

De locatie 'Peperstraat 15' bestaat uit een karakteristieke woonboerderij uit 1915. De agrarische bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 200 m². Achter de bedrijfswoning bevindt zich een berging/garage van 237 m². Verder achter op het perceel ligt de varkensstal (350 m²) en erfverharding. Onderstaand een aantal afbeeldingen m.b.t. het plangebied, namelijk de woonboerderij, de berging/garage, de varkensstal aan de Peperstraat 15 en het zicht op de locatie 'Het Paradijs'.





Verkeer

De nieuw te realiseren woningen aan Het Paradijs sluiten aan op de bestaande weg die aansluit op de Luensestraat. De agrarische bedrijfswoning aan de Peperstraat 15 wordt ontsloten middels een inrit aan de Peperstraat. De garage is bereikbaar middels een tweede inrit en voor de stal is een derde inrit beschikbaar. Deze beide inritten zijn ontsloten aan de Luensestraat, welke naar het achterliggende buitengebied aansluit op de Dorpenweg. In de praktijk wordt deze weg weinig gebruikt als ontsluiting. In de huidige situatie is geen sprake van verkeersoverlast of verkeersknelpunten. Achter op het perceel waar de nieuwe woningen worden gesitueerd, is nog een inrit aanwezig welke aansluit op de Luensestraat. Deze inrit bestaat uit gras en is afgesloten door middel van een hek.

Groen

De locatie 'Het Paradijs' bestaat nu uit gras. De woonboerderij inclusief bijbehorende bouwwerken aan de Peperstraat wordt omgeven door een net ingerichte tuin met bomen, hagen en beplanting. De voortuin van de woning bestaat uit grasland met bomen en beplanting met rondom een haag. De achtertuin is eveneens voorzien van een haag langs de Luensestraat en bestaat uit een groot grasveld afgewisseld met solitaire bomen.

Water

Langs de Luensestraat liggen twee greppels, die bijdragen aan de waterhuishouding in het gebied. Beide bestaande inritten zijn voorzien van een duiker.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt de woningbouwlocatie Het Paradijs afgerond en wordt de varkenshouderij aan de Peperstraat 15 in Haren gesaneerd.

Aangezien het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' in 2012 al is vastgesteld, is er opnieuw naar de wensen vanuit het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet gekeken van Het Paradijs. Gekozen is om uitsluitend grondgebonden woningen toe te voegen. Het gaat om één vrijstaande woning, één twee-onder-een-kapwoning en vier rijwoningen. Het totaal komt uit op zeven woningen. Vanuit de gemeente heeft het de voorkeur om de vier rijwoningen te realiseren als CPO-project. Daarnaast is er aan de zuid-oostkant ruimte gemaakt voor een wadi. Hierdoor wordt voldaan aan de waterbergingseis. Op deze locatie is ook ruimte om een nutsvoorziening te realiseren.

Aan de Peperstraat 15 wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De milieuv vergunning voor de varkenshouderij (100 vleesvarkens) met een gering aantal zoogkoeien ouder dan 2 jaar (10 stuks) komt te vervallen. In ruil voor de beëindiging en de sloop van de varkensstal (350 m²) mogen twee nieuwe vrijstaande woningen achter op het perceel worden gerealiseerd. De bestaande (bedrijfs)woning en berging/garage blijven behouden. Hiermee komt de agrarische bestemming op het perceel te vervallen en verkrijgt het totale perceel een woonfunctie.

Stedenbouwkundige opzet

Onderstaand de stedenbouwkundige opzet van het plan en de inpassing van 'fase 3' in 'Het Paradijs'.



Peperstraat, zal worden gebouwd op een perceel met een oppervlakte van 834 m². De nieuwe woning daarachter wordt gebouwd op een perceel met een oppervlakte van 987 m².

Verkeer en parkeren

De woningen aan 'Het Paradijs' worden ontsloten via de bestaande weg 'Het Paradijs'. Op deze manier vindt er een mooie afronding plaats van dit woningbouwproject. Het parkeren vindt gedeeltelijk plaats op eigen terrein en gedeelte in het openbaar gebied. Hierbij is gekozen voor het langsparkeren.

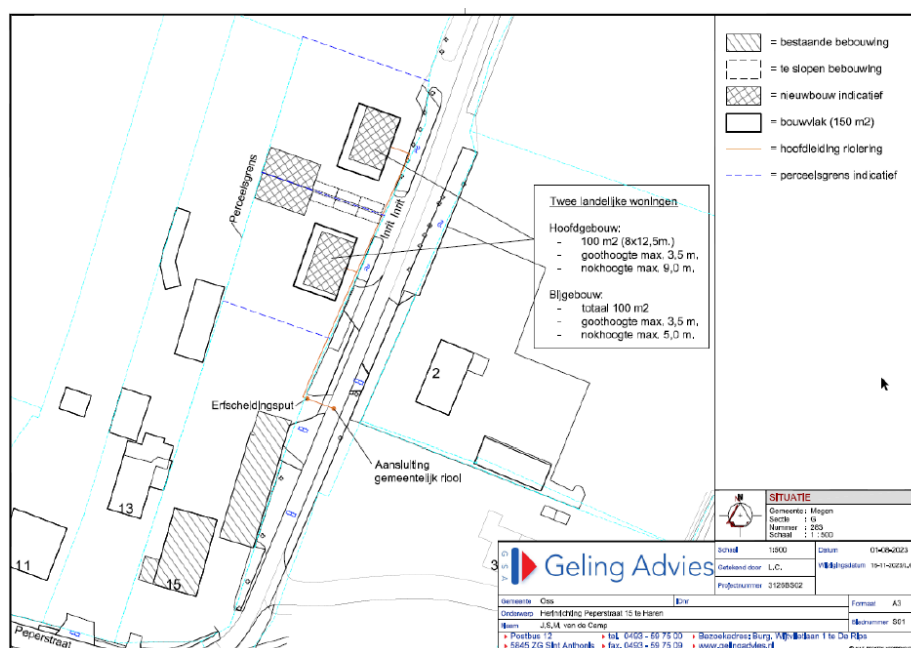
De nieuwe woningen aan de Luensestraat (locatie Peperstraat) worden ontsloten middels de bestaande inrit aan de Luensestraat naar de varkensstal. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen per woning.

Groen en water

Voor de locatie 'Het Paradijs' wordt aan de zuid-westkant een wadi gerealiseerd. Hiermee wordt er groen toegevoegd aan het plan. Eveneens zorgt dit voor dat wordt voldaan aan de waterbergingseis.

De nieuwe woningen (locatie Peperstraat) worden ingepast door middel van de bestaande beplanting op het perceel en worden waar mogelijk aangevuld. Het hemelwater afkomstig van de twee nieuwe woningen zal worden geborgd en infiltreren door gebruik te maken van grindkoffers. Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Zie paragraaf 5.5 'Water' voor meer informatie hierover.

Onderstaand een schets van de twee nieuw te realiseren woningen.



Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur.

Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Beoordeling plan

Voorliggend plan past binnen dit beleidskader.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Beoordeling plan

Het plan ‘Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024’ maakt de realisering van totaal negen woningen mogelijk. Namelijk twee nieuwe woningen aan de Peperstraat 15 in Haren en zeven nieuwe woningen in het project ‘Het Paradijs fase 3’. Het voorliggende plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat woningbouwplannen met minder dan 12 woningen niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Ook ligt de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Haren.

Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaagen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

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

Beoordeling plan

Voorliggend plan past binnen dit beleidskader.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Beoordeling plan

Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen voor het plan. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed. Voorliggend plan past binnen dit beleidskader.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving*

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogingen gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

4.3.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

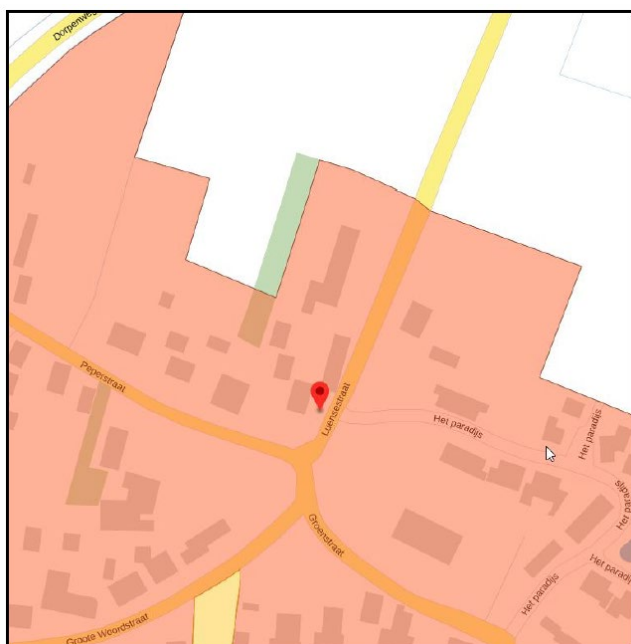
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.



Zoals op bovenstaande uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te zien is, is onderhavig plan gelegen in het Stedelijk gebied.

Dit plan zorgt voor de realisatie van negen woningen en ligt in de kern Haren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is deze locatie aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De uit artikel 3.42 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.3 (woningbouwprogramma).

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Daarnaast geldt voor de locatie Peperstraat 15 in Haren het volgende. Met de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij in het stedelijk gebied beëindigd, hetgeen de omgeving duurzaam ten goede komt.

De woningen worden duurzaam ontwikkeld. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)-eisen. Conform de maatregelen voor duurzaam bouwen is het uitgangspunt bij de bouw van de woning gasloos bouwen. De benodigde energie voor warm water zal gegenereerd worden middels een warmtepomp en de toepassing van zonnepanelen (nul-op-de-meter). Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de benodigde elektriciteit. Vanzelfsprekend zal de woning voldoen aan de meest actuele eisen en mogelijkheden omtrent isolatie. Verder zal gelet op de klimaatveranderingen en ruimte voor biodiversiteit natuurinclusief of klimaatadaptief worden gebouwd. Hedendaags is zichtbaar dat het weer steeds extremer wordt, zoals hevige regenval en droge, hete zomers, waartegen voorzorgsmaatregelen getroffen kunnen worden.

Met de ontwikkeling kan hier rekening mee worden gehouden door de opvang van het hemelwater door een bergingsvoorziening in de vorm van een greppel of wadi. Het hemelwater dat op de nieuwe verharding valt zal wegvloeien naar het omliggende land. Verder zal het plan ingepast worden door voldoende groen en waar mogelijk bomen. Deze zorgen voor de opslag van CO₂ en de nodige schaduwwerking en aangenamer klimaat in het stedelijk gebied. Bovendien dragen de groenvoorzieningen, zoals hagen bij aan de biodiversiteit.

Onderhavig plan is een logische afronden van het stedelijk gebied. De nieuwe woningen aan Het Paradijs sluiten aan op de al gerealiseerde woningbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met omliggende bestaande woonfuncties.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Doordat de nieuwe woningen achter op het perceel aan de Peperstraat 15 geclusterd gesitueerd worden, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van de transformatie van een voormalige varkenshouderij, waarbij de varkensstal plaats maakt voor de twee nieuwe woningen op het perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee worden de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied benut. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen aan 'Het Paradijs'. Hiervoor geldt dat het een afronding is van een bestaand woningbouwproject binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 5.18 Prognose

Met onderhavig plan worden negen nieuwe woningen gerealiseerd. Dit is afgestemd en past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Oss. In paragraaf 4.4.3 wordt dit verder onderbouwd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

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

Onderhavig plan wordt in de structuurvisie aangemerkt als woongebied: kern met inbreiding/beheer. Voor de locatie 'Het Paradijs' geldt dat het een afronding is van een bestaand woningbouwproject, een inbreidingslocatie. De twee nieuwe woningen voor de locatie 'Peperstraat 15' zorgen voor een logische afronding van de bebouwde kom aan de noordzijde van de kern Haren. Ook gezien de ligging nabij de reeds aanwezige nieuwbouwwoningen en nog te bouwen nieuwbouwwoningen aan Het Paradijs. In de structuurvisie is voor de koers voor het landelijk gebied aangegeven dat de kern Haren in de kom blijft, wat betreft omvang en ordening zoals ze zijn, om eenheid en openheid van de kommen te behouden. Door clustering van bebouwing in het stedelijk gebied wordt hieraan tegemoet gekomen.

Met onderhavig plan wordt voorzien in de woningbehoefte. Van de zeven woningen zijn er drie verschillende soorten woningtypen wat zorgt voor keuzemogelijkheid in het aanbod van woningen en woonmilieus.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De Woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss,** ook in regionaal opzicht.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische afwegingen prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking is niet nodig. Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw van onderhavig plan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en regionale afspraken.

Het plan

Het plan bestaat uit het toevoegen van zeven woningen aan Het Paradijs; één vrijstaande woning, één twee-onder-een-kapwoning en vier rijwoningen. In het plan van 2012 was voor deze locatie een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor vijf woningen. Dit waren met name vrijstaande woningen. Na tien jaar is gekeken wat nu wenselijk is ten behoeve van het woningbouwprogramma. Gekozen is om nu meer rijwoningen toe te voegen die in het betaalbare segment zitten. De woningen zijn hierdoor geschikt voor de meest prioritaire doelgroep, namelijk de doelgroep die op zoek is naar een betaalbare woning.

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt dat het toevoegen van de twee vrijstaande woningen vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar is, mits de ontwikkeling passend is bij de organische ruimtelijke structuur van de kern Haren (ruimtelijk en stedenbouwkundig voorstelbaar). Dit is onderbouwd in hoofdstuk 3. Daarnaast vindt er een flinke kwaliteitsverbetering plaats door de sanering van het agrarische bedrijf.

¹ ¹ Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

De behoefte aan woningen

De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkeers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.300 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2040 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 8.500 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van één vrijstaande woning, twee twee-onder-een-kapwoningen en vier rijwoningen is reeds opgenomen in de concrete plancapaciteit).

bandbreedte opgave woningvoorraad	gemeente Oss		
	prognose		concrete capaciteit*
	periode	model Oss	
	2020		
2023 t/m 2032	5.270	5.985	5.012
2032 t/m 2039	2.561	2.371	0
Totaal	7.381	8.356	5.012
Totaal 2022 - 2032	5.270	5.985	5.012
* inventarisatie augustus 2023			

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen (actualisatie augustus 2023). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden.

De woningbehoefte in dorpencluster Megen

Het plangebied ligt in het dorp Haren. Woningbouw op deze locatie is vooral gericht op de woningbehoefte vanuit Haren. Haren ligt in het dorpencluster Megen. De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (PFM Wonen Oss). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Megen weer.

De 7 woningen van het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Haren qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Megen.

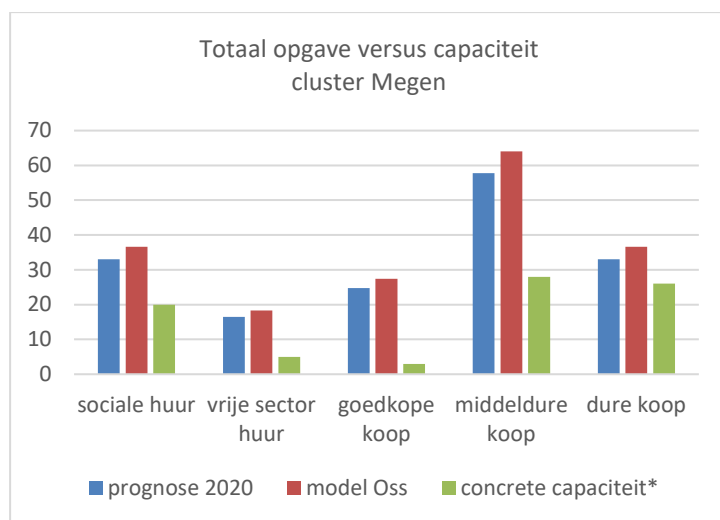
bandbreedte opgave woningvoorraad		cluster Megen		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	
2023 t/m 2032	121	134	82	
2033 t/m 2039	44	49	0	
Totaal 2022 t/m 2039	165	183	82	

* inventarisatie augustus 2023

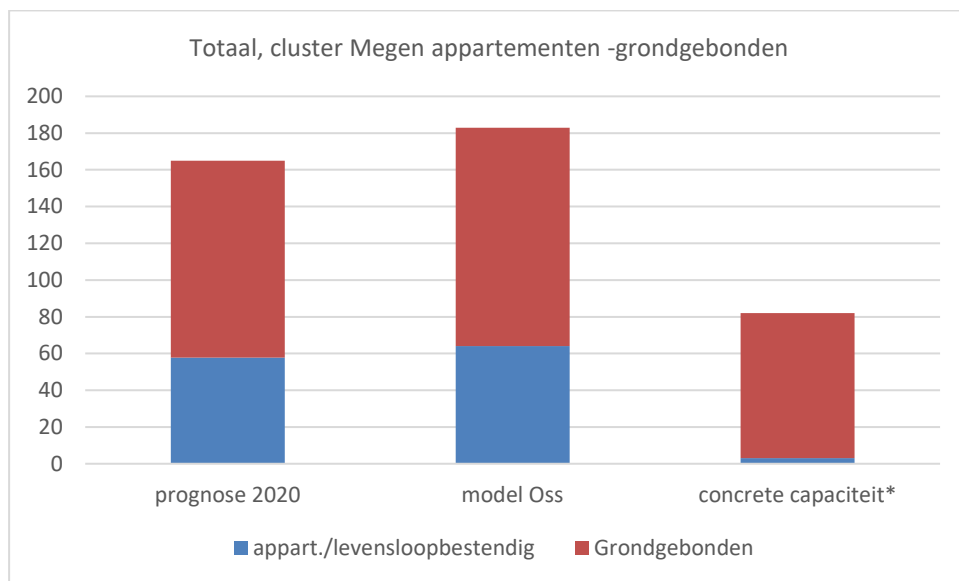
De kwalitatieve behoefte

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is er een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten². De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur). Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Megen weer. De circa zeven woningen van plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het dorpencluster Megen.



² De prijssegmenten 2023 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 240.000; koop middelduur, > € 240.000 < €405.000, koop duur > € 405.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.



Hiermee voorziet het beoogde plan zowel qua prijssegmenten als qua woningtypen vooral in de behoefte van starters en kleinere/middelgrote huishoudens. Ook na realisering blijven er tekorten voor met name de betaalbare segmenten in huur en koop. Belangrijk is daarnaast dat het voorliggende plan de afronding betekent van het plan Paradijs in het dorp Haren.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de beoogde zeven woningen voor de locatie 'Het Paradijs' aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het cluster Megen. En dat de twee woningen aan de locatie 'Peperstraat 15' passend zijn binnen de kern Haren. Dit sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is "Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020" vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandadvies.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.5 *Beleid aan huis gebonden activiteiten*

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

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

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

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

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

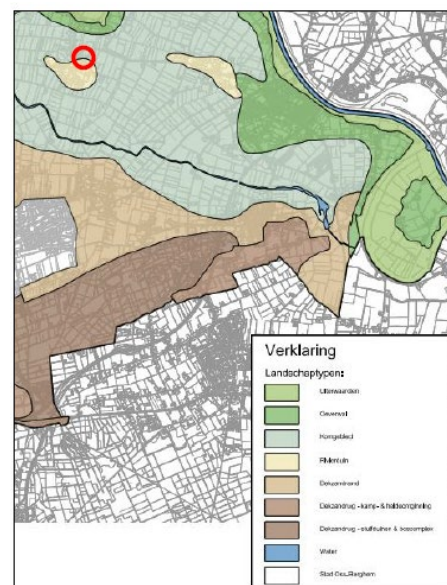
- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Komgebied'. In dit gebied wordt gestreefd naar het versterken van de rechtlijnige opbouw van de kommen met het duidelijke ritme van sloten, wegen en erven. Het contrast met de lossere vormen van de oeverwal en dekzandrand wordt versterkt door karakteristieken van dit landschapstype zoals openheid rationaliteit en grootschaligheid te benadrukken. Openheid is de belangrijkste kwaliteit van het komgebied. Het behoud en versterken van een open karakter is dan ook uitgangspunt, evenals het behoud van zichtrelatie.

De locatie 'Het Paradijs' zorgt voor de afronding van het woningbouwproject 'Het Paradijs'. De te realiseren woningen hebben geen negatieve invloed op het landschap. Daarnaast wordt er een wadi gerealiseerd dat voor openheid zorgt in het plan.



Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt dat de bestaande agrarische functie komt te vervallen en worden in plaats van de te slopen varkensstal twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. In de huidige situatie is het perceel reeds grotendeels landschappelijk ingepast met gebiedseigen bomen, hagen en beplanting. De twee woningen worden op het perceel binnen deze landschappelijke inpassing gerealiseerd. De twee nieuwe woningen zullen beide voorzien worden van een tuin. Voor de ontwikkeling is een landschapsplan niet benodigd.

5.2 Natuur

5.2.1 *Wet natuurbescherming*

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen.

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie van de regels en criteria voor een bijzondere boom is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle 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 die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd. De laatste actuele lijst van de bijzondere bomen is te vinden op www.oss.nl/bijzondereboom.

5.2.3 *Natuurtoets*

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden. Soortenbescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar komt.

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van deze gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante negatieve effecten' op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies

en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een nieuwe, structurele aanpak van de stikstofproblematiek.

5.2.3.1. Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming dat bepalend is of het significante gevolgen kan hebben voor een (of meer) Natura 2000-gebied(en). Is dat het geval, dan dient het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, bij de vaststelling van een plan met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

In een toetsing wordt bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden. Een eerste toetsing (voortoets) geeft aan of er negatieve effecten kunnen optreden en zo ja of deze van dien aard kunnen zijn dat de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Indien dat het geval is, wordt een tweede toetsing verricht welke dieper ingaat op de mate van effect (passende beoordeling).

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen NNB (ca. 330 m) of Natura-2000-gebied. De ontwikkeling heeft daarvoor geen gevolgen omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden in NNB zelf. De bouw van de woningen en het gebruik hebben geen significante effecten op de Natura 2000-gebieden blijkens de uitgevoerde AERIUS-berekening. Deze zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

5.2.3.2. Soortenbescherming

De Wnb geeft kaders voor de bescherming van planten en dieren. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig. Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

Beoordeling plan

Voor de locatie 'Het Paradijs' heeft Blom Ecologie een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator (zie paragraaf 5.3.2.1) uitgevoerd te worden. Daarnaast dient tijdens de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. In paragraaf 5.2.3.1 worden de effecten omtrent gebiedsbescherming behandeld.

Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt dat de aanwezigheid van beschermde planten en dieren sterk gerelateerd is aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen,

heggen/hagen e.d.). Gezien het gebruik van het perceel als agrarisch perceel met agrarisch bebouwde gronden, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Wel in het groen rondom de locatie dat behouden zal blijven. Verder wordt de bestaande varkensstal gesloopt, waarin zich beschermde dieren zouden kunnen bevinden. Voor de ontwikkeling is daarom een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie en aanbevelingen Peperstraat 15

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfsplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstellen op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijkt onverminderd van toepassing.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.

- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

In april 2024 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' opnieuw vastgesteld (*De archeologische schatkamer Oss; Beleidsnota archeologie gemeente Oss 2024*). Gelijktijdig met het opstellen van deze nieuwe beleidsnota heeft RAAP de bestaande archeologische kaarten van Oss geactualiseerd (*Boshoven, E. en L. Keunen, 2024. Archeologie in de gemeente Oss; Actualisatie archeologische verwachtings- en beleidskaart. RAAP-rapport 5923*). Deze kaarten, met uitgebreide toelichting, zijn eveneens vastgesteld en vormen daarmee een deel van het archeologiebeleid van Oss.

In de archeologische beleidsnota De archeologische schatkamer Oss is per categorie vastgelegd en gemotiveerd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld. Op basis hiervan zijn er op de archeologische beleidskaart 9 categorieën onderscheiden (zie onderstaande tabel).

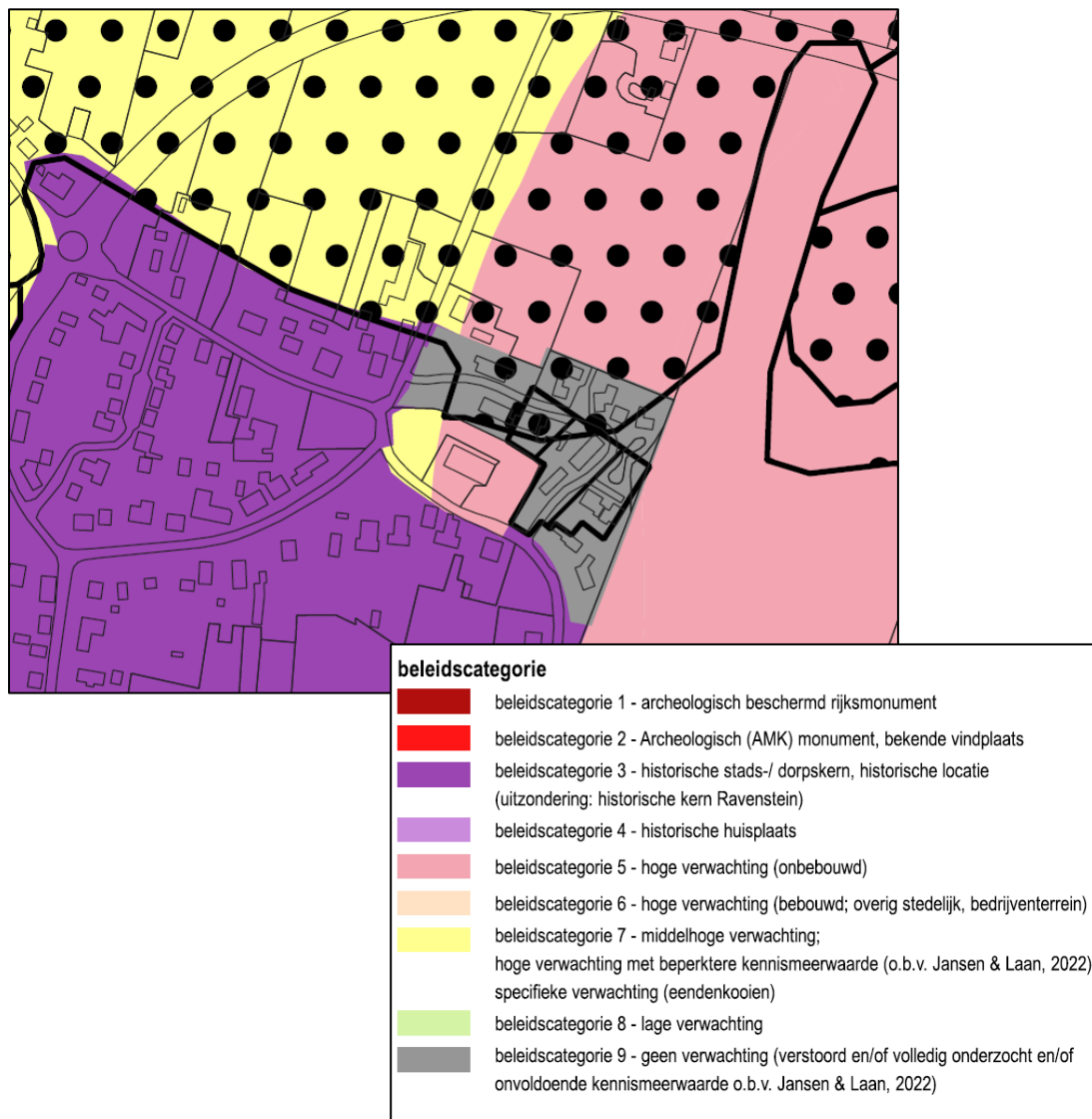
	Deelgebied	Vrijstellingsgrens verstorings-oppervlakte	Vrijstellingsgrens diepte
1	Archeologisch beschermd rijksmonument	Bindend advies door RCE.	
2	Archeologisch (AMK) monument en bekende vindplaats	0 m ²	Tot 0,30 m beneden Maaiveld
3	Historische stads-/dorpskern (uitzondering: historische kern Ravenstein)	tot 50 m ² (tot 35 m ²)	
4	Historische huisplaats	tot 100 m ²	Tot 0,30 m beneden Maaiveld
5* *	Hoge verwachting (onbebouwd)	tot 250 m ²	
6* *	Hoge verwachting (bebouwd; overig stedelijk, bedrijventerrein)	tot 500 m ²	
7* *	Middelhoge verwachting Hoge verwachting, maar beperkte kennismeerwaarde (obv Jansen & Laan, 2022) Specifieke verwachting (eendenkooien)	tot 1000 m ²	Uitzondering reguliere agrarische werkzaamheden tot 0,50 m beneden maaiveld
8* *	Lage verwachting	tot 5 ha	

9	Geen verwachting (verstoord en/of volledig onderzocht en/of onvoldoende kennismeerwaarde obv Jansen & Laan, 2022)	Geen onderzoeksplicht
---	---	-----------------------

5.3.3 Archeologietoets

Voor de locatie 'Het Paradijs' geldt dat de archeologische waarden in het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' uitvoerig onderzocht. Dit heeft er toe geleid dat er geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen voor het plangebied. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan.

Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt het volgende. De locatie ligt in gebied met categorie 3 (historische stads-/dorpskern) en categorie 7 (middelhoge verwachting). De omgeschakelde bedrijfswoning en bijgebouw heeft een hogere archeologische waarde. Echter worden de twee nieuwe woningen op het achterliggende terrein gerealiseerd. Hier geldt een archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld en de omvang groter is dan 1.000 m². De verwachting is dat de realisatie van de twee toekomstige woningen onder de 1.000 m² blijft. De archeologische waarden zijn opgenomen in de planregels.



5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshelpe wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Beoordeling plan

Het aspect cultuurhistorie is uitvoerig onderzocht in het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' voor de locatie 'Het Paradijs'.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (onderstaande afbeelding) blijkt dat er geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn die aangetast kunnen worden door de ontwikkeling aan de Peperstraat 15 in Haren.



Met onderhavig plan worden geen cultuurhistorische waarden verstoord.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Voor de locatie 'Het Paradijs' geldt het volgende. In het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' is de onderbouwing gegeven dat er een toename van verkeersbewegingen plaatsvindt (voor ca. 30 woningen), maar dat het beperkte aantal toegenomen verkeersbewegingen worden verdeeld over een paar straten. Daarom is de toename van het aantal verkeersbewegingen per straat gering. Ten opzichte van het oude plan worden er nog twee woningen extra toegevoegd. Dit leidt niet tot een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen dat dit belemmering oplevert voor de omgeving.

Onderstaand de tabel met de verkeersbewegingen per dag volgens CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 381)'.

Soort woning	Verkeersgeneratie per dag	Totale verkeersgeneratie
Vrijstaande woning (1 woning)	8,2	8,2
Twee-onder-een-kapwoning (2 woningen)	7,8	15,6
Rij- en hoekwoning (4 woningen)	7,4	29,6
Totaal		53,4

De huidige agrarische functie van de locatie 'Peperstraat 15' zorgt voor de volgende verkeersbewegingen.

Functie	Verkeersgeneratie per dag
Vleesvarkens/ zoogkoeien	6,0 (2 vrachtwagens)
Akkerbouw	8,0 (6,0 landbouwvoertuigen)
Bedrijfswoning	8,2
Totaal	22,2

Voor de vleesvarkenstak, zoogkoeien en de akkerbouwtak zijn geen specifieke kencijfers beschikbaar. De aantallen zijn op basis van ervaring van de initiatiefnemer. De verkeersbewegingen voor deze takken bestaan voornamelijk uit vrachtverkeer (vleesvarkens) of verkeer met landbouwvoertuigen. Voor de bedrijfswoning is uitgegaan van de kencijfers voor een vrijstaande woning in rest bebouwde kom, hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,2 bewegingen per dag, volgens CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 381)'.

Functie	Verkeersgeneratie per dag
2 vrijstaande woningen	17,2
Bedrijfswoning	8,2
Totaal	25,4

Uit de tabellen is op te maken dat er in de nieuwe situatie sprake is van een geringe toename aan verkeersbewegingen, te weten: 3,2 verkeersbewegingen per dag. Echter door het wegvallen van het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 15 en hiermee het zwaar verkeer (vrachtwagens en landbouwvoertuigen) komt te vervallen is deze geringe toename aan verkeersbewegingen met enkel licht verkeer in de nieuwe situatie acceptabel.

Verkeer: ontsluitingswegen

De nieuwe woningen aan Het Paradijs en de parkeerplaatsen sluiten aan op de bestaande weg 'Het Paradijs'. Hiermee wordt het plan ontsloten via de al bestaande situatie.

De twee nieuwe woningen op de locatie 'Peperstraat 15' worden ontsloten via de Luensestraat. Deze weg komt uit op de kruising met de Peperstraat en loopt door tot de kruising Groote Woordstraat en Groenstraat. De projectlocatie is gelegen aan de rand van de kern waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De Luensestraat heeft voldoende capaciteit om de geringe verkeersbewegingen afkomstig van de nieuwe woningen op te vangen. Om de nieuwe woningen bereikbaar te maken wordt er een afzonderlijke inrit voor elke woning aangelegd ter plaatse van de bestaande inrit naar de varkensstal, welke aansluiting heeft op de Luensestraat.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Aangezien dit plan zorgt voor de afronding van het project 'Het Paradijs' is voor wat betreft de benodigde parkeerplaatsen gekeken naar het gehele project. De al bestaande woningen zijn daarom meegenomen. De parkeereis is als volgt:

- 8 vrijstaande woningen (koop): 2,3 pp
- 8 twee-onder-een-kapwoningen (koop): 2,2 pp
- 16 tussen/hoekwoningen (koop): 2,0 pp
- totaal: 68 pp

In het project (inclusief fase 3) 'Het Paradijs' is het parkeren als volgt ingedeeld:

- bestaand openbaar: 23 pp
- bestaand eigen terrein: 32 pp
- nieuw openbaar: 4 pp
- nieuw eigen terrein: 10 pp
- totaal: 69 pp

Onderstaand het stedenbouwkundig plan in combinatie met de aanwezige en toekomstige parkeerplaatsen. Op de afbeelding zijn de parkeerplaatsen voor de al bestaande woningen ook ingetekend. In de huidige situatie wordt er anders geparkeerd dan hoe de parkeerplaatsen zijn gesitueerd op onderstaande afbeelding. Doordat hier al lange tijd de tijdelijke bestrating aanwezig waarbij er geen parkeervakken zijn aangegeven langs de woonstraat, wordt hier op een andere manier geparkeerd dan oorspronkelijk bedoeld is. Deze manier van parkeren voldoet niet aan de vereiste maatvoeringen. Een aanpassing hiervan, naar de oorspronkelijk bedoelde inrichting is daarom noodzakelijk.

Er moet in ieder geval wel worden voldaan aan het bovenstaand genoemd aantal benodigde parkeerplaatsen.



Voor de twee vrijstaande woningen aan de Peperstraat 15 geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woningen. Dit betekent in het totaal 6 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de twee nieuwe woningen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte voor aanwezig.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.

In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;

- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik
2. Infiltratie/bergen
3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

In het plangebied zijn geen A, B of C-watgangen gelegen.

Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029

De gemeente Oss heeft een Water- en Rioleringsprogramma (Wrp) Oss 2023-2029 opgesteld. In dit Wrp geeft de gemeente Oss voor de komende jaren weer hoe zij de gemeentelijke watertaken wenst in te vullen. De gemeente heeft de wettelijke taak om voor de riolering en het stedelijk water te zorgen waarbij zij een zorgplicht heeft voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen. Dit Wrp geeft aan hoe dat de gemeente deze watertaken uitvoert. Hierbij is een nauwe relatie met de taken van het waterschap; zuivering van afvalwater, waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer.

Naast deze watertaken heeft de gemeente tevens de taak om in te spelen op klimaatadaptatie om ervoor te zorgen dat de leefomgeving beter bestand is tegen het veranderd klimaat met meer hevige neerslag, langere periodes van droogte en intensieve hittegolven. Zij zal hiervoor maatregelen moeten nemen om regenwater veilig en lokaal te bergen en aan het grondwater toe te voegen (infiltreren) en ook hittestress te beperken en droogteschade zo veel als mogelijk te voorkomen. Deze watertaken dragen bij aan de zorg voor een klimaatrobuust Oss in 2050.

De gemeente heeft in het Water- en Rioleringsprogramma 11 beleidsdoelen opgesteld:

1. Het realiseren van een aantrekkelijk en zichtbaar watersysteem;
2. Goede communicatie met burgers omtrent water;
3. Het op een duurzame wijze beschermen van de volksgezondheid;
4. Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
5. Het beschermen van het grond- en oppervlaktewater en bodem;
6. Het voorkomen van wateroverlast door (hevige) neerslag;
7. Het klimaatadaptief inrichten van de leefomgeving;
8. Het voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
9. Het beschermen van de waterkwaliteit;
10. Het voorkomen van wateroverlast vanuit het watersysteem;
11. Het bijdragen aan het minimaliseren van effecten van droogte.

Het stedelijk afvalwater wordt ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Ten aanzien van het hemelwater wordt gestreefd naar een waterrobuust systeem, waarbij zoveel mogelijk hemelwater verwerkt kan worden in de openbare ruimte zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijven. Daarvoor is het afkoppelen en infiltreren een belangrijk middel, om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk schoon water naar de RWZI verplaatst hoeft te worden. Dit betekent dat bij

nieuwbouw voldaan moet worden aan nieuwe eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken. Deze waterberging moet deels in het openbaar gebied en deels op het terrein van bewoners en bedrijven worden gerealiseerd.

In het programma zijn dan ook normen gesteld ten aanzien van nieuwbouw. Bij ver- en nieuwbouw binnen de bebouwde kom met een toename van 500 m² of meer verhard oppervlak moet 60 mm hemelwater op eigen terrein kunnen worden vastgehouden en lokaal worden geïnfiltreerd (bergings-/infiltratievoorziening, vijver, wadi of lager gelegen gronden). Het surplus mag bovengronds op de erfgrans aangeboden worden.

Ontwikkelingen met een toename onder de 500 m² verhard oppervlak moeten 25 mm hemelwater op eigen terrein kunnen bergen. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan is een directe of gebufferde afvoer vanaf het perceel naar de riolering of de openbare ruimte bespreekbaar. Alles wat meer valt moet in het openbaar gebied worden opgevangen en daar in de bodem infiltreren of via bestaande systemen worden geborgen en afgevoerd.

Buiten de bebouwde kom verwachten we dat iedereen zelf het hemelwater verwerkt. Hier is voldoende ruimte om hemelwater op eigen perceel te infiltreren in de bodem of te lozen op lokaal oppervlaktewater. Het is verboden om hemelwater aan te sluiten op de in het buitengebied aanwezige mechanische riolering.

5.5.2 Watertoets

Hemelwaterverwerking locatie 'Het Paradijs'

Voor wat betreft hemelwaterverwerking wordt vastgehouden aan het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat binnen het plangebied 60 mm geborgen moet worden ten opzichte van het totaal verhard oppervlak.

Voor de particuliere percelen geldt dat 25 mm geborgen moet worden op eigen terrein met oppervlakkige overloop naar het openbaar gebied. Op deze locatie is de sprake van een slecht doorlatende grond, waardoor op particulier terrein wel grondverbetering moet plaatsvinden dit mogelijk te maken.

De nieuwe woningen aan de zuidzijde kunnen ook een oppervlakkige overloop naar de watergang aan de achterzijde realiseren in plaats van oppervlakkig naar de openbare ruimte.

Hemelwaterverwerking locatie 'Peperstraat 15'

Bij de bouw van twee nieuwe woningen moet uitgegaan worden van een dakoppervlak van 400 m² (100 m² woning met 100 m² bijgebouw x 2 woningen). Hiermee wordt onder de 500 m² verhard oppervlak gebleven. In dit geval zal 25 mm hemelwater op eigen terrein geborgen moeten worden.

Voor de hemelwaterafvoer afkomstig van het dakoppervlak van de nieuwe woningen zal gebruik worden gemaakt van grindkoffers. Grindkoffers bestaan uit een worteldoek gevuld met grind. De regenpijp komt hier boven op uit.

In dit geval is de volgende capaciteit benodigd: $0.025 \times 400 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^3$ hemelwater dat geborgen moet worden. Uitgaande van grindkoffers, waarbij 1/3 deel uit holle ruimte bestaat komt op uit op een capaciteit van $10 \text{ m}^3 / 0,33 = 30 \text{ m}^3$. De grindkoffers zullen in ieder geval in zijn geheel aangelegd moeten worden boven de GHG. Uitgaande dat de grindkoffers 40 cm diep kunnen worden aangelegd, zal de totale oppervlakte 75 m² bedragen ($30 \text{ m}^3 / 0,4 \text{ m}$). De grindkoffers worden bij voorkeur aangelegd langs de gevels van de woningen en/of langs de bestrating (inrit).

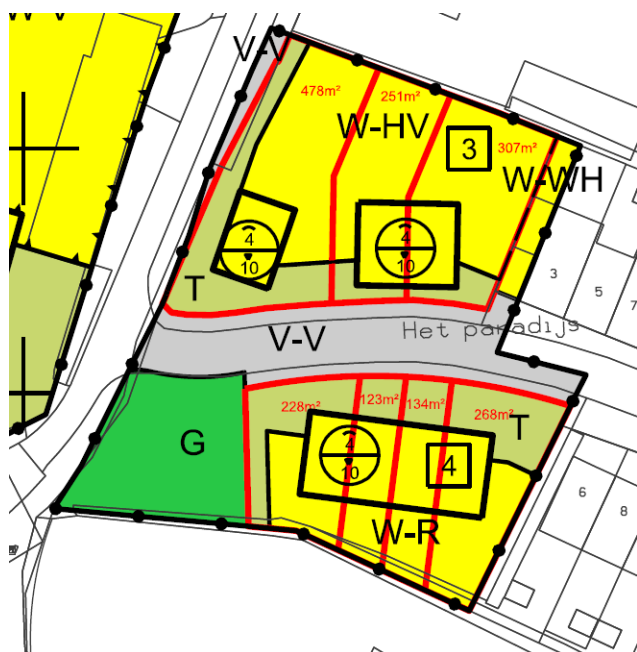
In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Voor de inrit kan gebruik worden gemaakt van waterpasserende verharding. Dit is bestrating met een onderlaag van gebroken lavasteen. Waterpasserende verharding kan vlak komen te liggen en hoeft niet onder afschot te liggen. Dit in verband met dat anders alles van de verharding afloopt voordat het kan infiltreren. Ook kan gekozen worden om de afvoer van het hemelwater op de inrit via een goot naar de nieuw te realiseren grindkoffers af te voeren.

Bij een T=100 bui is een overstort mogelijk op de reeds aanwezige greppel aan de oost- en noordwestzijde van het perceel, waarna het hemelwater langzaam zal wegvloeien in de bodem en het omliggende groen.

Verhard oppervlak locatie 'Het Paradijs'

Om te bepalen wat het totaal verhard oppervlak van dit plan is, is gebruikt gemaakt van een percentage verhard oppervlak in verhouding met de oppervlakte van het perceel. Voor dit plan betekent dat er een toename van totaal 1.498,6 m² aan verhard oppervlak is. Het totaal te bergen op particulier terrein is ongeveer 32 m³.



Oppervlakte perceel	Percentage verhard	Toename verhard oppervlak
228 m ²	75%	171 m ²
123 m ²	90%	110,7 m ²
134 m ²	90%	120,6 m ²
268 m ²	75%	201 m ²
307 m ²	75%	230,25 m ²
251 m ²	75%	188,25 m ²
478 m ²	60%	286,8 m ²
114 m ² , 55 m ² , 21 m ²	Stoep, parkeerplaatsen en inritten	190 m ²

Totaal		1.498,6 m²
---------------	--	------------------------------

Totaal moet er $1.498,6 \times 0,06 = 89,92 \text{ m}^3$ geborgen kunnen worden. Dit betekent dat de aan te leggen wadi nog $57,9 \text{ m}^3$ hemelwater moet kunnen bergen. De wadi heeft een oppervlakte van 225 m^2 . Met een oppervlakte van 225 m^2 en uitgaande van een stijging van minimaal 30 cm is dit ruim voldoende om de benodigde $57,9 \text{ m}^3$ te kunnen bergen.

Verhard oppervlak locatie 'Peperstraat 15'

Er is sprake van een lichte toename in verharding. Er worden twee nieuwe woningen van ca. 8 m bij 12,5 m (100 m^2) met elk een bijgebouw van in totaal 100 m^2 gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal 400 m^2 aan bebouwing gerealiseerd zou mogen worden.

De bestaande varkensstal heeft een omvang van 350 m^2 . Dit betekent een toename van 50 m^2 dakoppervlak binnen de locatie. De toename van verharding is $< 500 \text{ m}^2$, wat betekent dat vanuit het waterschap een vrijstelling geldt en compensatie dus kan uitblijven.

In het gemeentelijk beleid wordt uitgegaan van een berging van minimaal 25 mm op eigen terrein. In de huidige situatie bedraagt de erfverharding ca. 175 m^2 . In de nieuwe situatie zal de erfverharding veelal bestaan uit inritten en terrassen. Hierbij kan worden uitgegaan van een nagenoeg gelijkblijvende oppervlakte aan erfverharding.

Riolering locatie 'Het Paradijs'

Bij de uitvoering van het plan uit 2012 is al riolering binnen het plangebied aangelegd. Voor de vuilwateraansluiting zijn in het plangebied al verschillende aansluitingen aanwezig. Waar dit mogelijk is wordt hierop aangesloten. Indien dit niet nodig is wordt er een nieuwe aansluiting gemaakt.

Riolering locatie 'Peperstraat 15'

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangesloten. Deze loopt langs de Luensestraat. Slechts het vuile huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het riool. In hoofdstuk 3 staat de situatietekening waarop de riolering staat aangegeven.

5.6 Defensie

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

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

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

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Beoordeling plan

Aan de Groenstraat 2A in Haren is een timmerbedrijf gevestigd. Het timmerbedrijf valt in milieucategorie 2. De richtafstand voor geluid bedraagt 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan voor de nieuwe woningen aan 'Het Paradijs'. Het aspect industrielawaai dient daarom verder te worden uitgewerkt.

Direct grenzend aan het timmerbedrijf zijn al woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn in 2012 planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Groenstraat-Haren – 2012'. Om deze woningen destijds mogelijk te maken is een onderzoek naar industrielawaai verricht. In dit onderzoek is ook uitgegaan van woningbouw op de locatie van de nieuwe woningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het timmerbedrijf geen belemmering vormt voor de woningbouw. De verdere onderbouwing m.b.t. het aspect industrielawaai vindt plaats in paragraaf 5.7.8. Voor de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat 15 geldt dat deze woningen op voldoende afstand (100 m) liggen van dit timmerbedrijf.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen. Met het plan worden dan ook geen agrarische bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering. De dichtstbijzijnde veehouderij zonder

een geuremissiefactor (melkvee) ligt op een afstand van ca. 350 m. Deze bevindt zich buiten de aan te houden afstand van 100 m voor geur.

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.2 Bodem

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

Beoordeling plan

Voor de locatie 'Het Paradijs' geldt het volgende. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' is het aspect bodem uitvoerig onderzocht. Daarnaast is de grond van het plangebied al gesaneerd.

Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt het volgende. Voor het gehele perceel, waaronder de bouwlocatie van twee nieuwe woningen op het perceel is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en verkennend en ander asbestonderzoek (NEN 5707/NEN 5897) uitgevoerd. De rapportages zijn opgenomen in de bijlagen. Met betrekking tot de bodemkwaliteit is het volgende van toepassing.

Historische gegevens

Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de voormalige spoelplaats. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatsse bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Het overige terrein wordt, met het oog op het voormalig bedrijfsmatig/agrarisch gebruik, beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De bodem ter plaatse van de druppelzone van het asbesthoudende dak zonder goot van de stal wordt als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB.

De overige bodem binnen de onderzoeklocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen (met name barium) in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemkwaliteit voormalige spoelplaats

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichte veldwerk ter plaatse van de spoelplaats zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige spoelplaats, zijn gehalten aan PCB en zink aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten kunnen gerelateerd worden aan het voormalige gebruik van de spoelplaats. De gemeten gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige spoelplaats, is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde. De aangetoonde concentratie gehalte aan barium kan als natuurlijk verhoogd worden beschouwd.

Conclusie

De aanwezigheid van de voormalige spoelplaats heeft niet geleid tot matige of sterke verontreiniging in grond en/of grondwater.

Bodemonderzoek overige locatiedelen

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn geen bijzonderheden aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een visuele bijmenging van baksteen, puin, asbest, kooltjes en slakken of een waarneming van afwijkende kleur of geur.

De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Het aangetroffen menggranulaat rondom de spoelplaats is duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover in eerste instantie zintuiglijk beoordeeld kon worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG3, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn gehalten aan kobalt, koper, zink en cadmium aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG4, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de dierweide, zijn gehalten aan kobalt, zink en lood aangetoond boven de achtergrondwaarden.

De aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen in BG3 en BG4 kunnen gerelateerd worden aan het gebruik van de locatie door de jaren heen.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoeklocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Asbestonderzoek druppelzone

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse (fractie > 20 cm) heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB en asbest

In mengmonster BG5, samengesteld uit de toplaag ter plaatse van de druppelzone van de stal, is een gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde. Het gehalte kan gerelateerd zijn aan de verwerking van de coatinglaag van de golfplaten. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 50 mg/kgds.

Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt dat sprake is van een gehalte aan respirabele asbestvezels van minder dan 1,1 mg/kgds.

Dit gehalte overschrijdt de grenswaarde voor respirabele vezels (norm <10 mg/kgds) niet.

Conclusie

Er is geen aanvullend onderzoek naar asbest in de druppelzone noodzakelijk.

Verkenkend en nader asbestonderzoek

Er is aansluitend een verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door asbestverdachte halverharding (menggranulaat/puin) onder klinkerverharding ten oosten van de stal.

Verkenkend asbestonderzoek NEN5897 en NEN5707

In de halfverharding ter plaatse van meetpunt 1 en 3 zijn stukjes vlakke plaat waargenomen tijdens het zeven met veldgewicht van totaal 29 gram.

Uit de berekening van de homogeniteitstoets van de halfverhardingslaag blijkt dat de proefgaten 1 t/m 3 op basis van de aangetroffen fragmenten niet significant van elkaar verschillen.

In het geanalyseerde mengmonster mm1 van de halfverhardingslaag is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de analyse van het aangeleverde mengmonster is een asbestgehalte van 65 mg/kg.d.s. vastgesteld. Uit de berekening van het gewogen gehalte van asbestgehalte groter en kleiner dan 20 mm blijkt een gehalte van 65 mg/kg.d.s. In het geanalyseerde mengmonster mm2 van de bodemlaag (klei) is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de analyse van het aangeleverde mengmonster is een asbestgehalte van 10 mg/kg.d.s. vastgesteld.

Het gewogen asbestgehalte van de onderzochte halfverharding overschrijdt de grens voor nader onderzoek ($0,5 \times \text{Interventiewaarde} = 50 \text{ mg/kg.d.s.}$). De bodemlaag onder de halfverharding (klei) overschrijdt de grens voor nader onderzoek niet. De bodem is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bodem in een gehalte boven de interventiewaarde.

Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar het asbestgehalte van de halfverharding. De nader te onderzoeken RE (ruimtelijke eenheid) komt overeen met de deellocatie zoals in dit onderzocht. Het aantal te inspecteren proefsleuven bedraagt 3 stuks. De onderliggende bodem is voldoende onderzocht.

Nader asbestonderzoek NEN5897

Op basis van het verkennend asbestonderzoek in puin en in bodem wordt ter plaatse van de asbestinspectiegaten 1, 2 en 3 uit voorgaand verkennend asbestonderzoek uitgegaan van een verdachte halfverharding op de locatie met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Op basis van de veldwerkbevindingen wordt één ruimtelijke eenheid (RE1) bepaald. RE1: afgedekte funderingslaag ter plaatse van de klinkerverharde oprit.

Het nader asbestonderzoek is uitgevoerd door het graven en inspecteren van proefsleuven middels zeven alle uitgegraven materiaal.

- In proefsleuf 101 is 2,67 kg asbesthoudend materiaal aangetroffen dat groter is dan 20 mm.
- In proefsleuf 102 is 44,4 gram asbesthoudend materiaal aangetroffen dat groter is dan 20 mm.
- In proefsleuf 103 is geen asbesthoudend materiaal waargenomen tijdens het zeven.

De halfverharding ter plaatse van proefsleuf 101 is verontreinigd met asbest boven interventiewaarde. De halfverharding dient als sterk verontreinigd beschouwd te worden. De omvang van de verontreinigde bovengrond wordt ingeschat op 60 m² tot een diepte van maximaal 0,6 minus maaiveld, zijnde circa 30 m³.

Geadviseerd wordt de halfverharding, voor zover deze verontreinigd is met asbest boven de interventiewaarde te verwijderen van de locatie op basis geldende wetgeving en veiligheidseisen.

Conclusie

Voor het asbest in de stortlaag (halfverharding) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet dit verder worden uitgevoerd.

Voor het asbest in druppelzone wordt geadviseerd het asbest in de toplaag (contactzone) te verwijderen. Dit om contact met het asbest in de toekomstige situatie (wonen met tuin) te voorkomen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

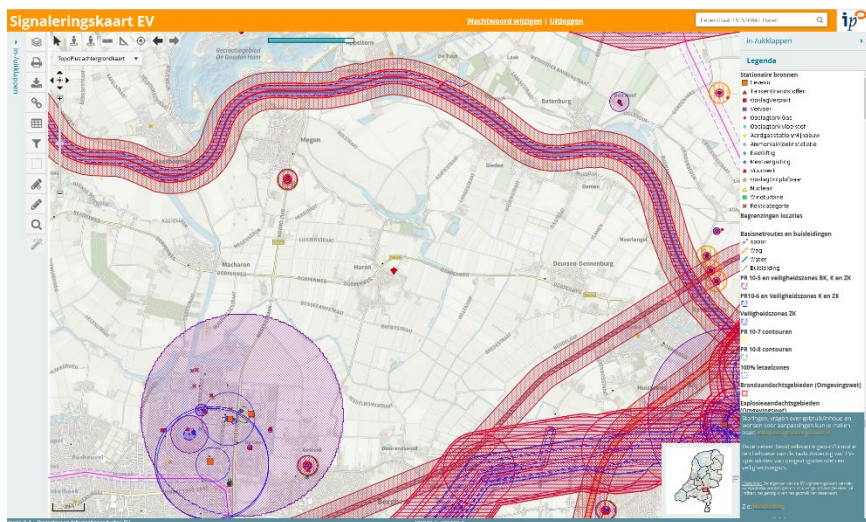
Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

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

Gemeentelijk kader

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

Onderstaand een uitsnede van de signaleringskaart Externe Veiligheid (rode punt is de locatie van het plangebied).



Beoordeling plan

Volgens de risicokaart d.d. oktober 2023, ligt onderhavig plangebied niet binnen het invloedsgebied van wegen of inrichtingen. Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Dorpenweg in Haren. De Dorpenweg ligt op ruime afstand van het plangebied en het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is minimaal (geen invloedsgebied). Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou

C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Beoordeling plan

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Peperstraat 15) voor de nieuwe woningen aan Het Paradijs wordt middels onderhavig bestemmingsplan gesaneerd en herbestemd tot 'Wonen'. Toch heeft 'De Roever Omgevingsadvies' een onderzoek naar geurhinder veehouderijen gedaan (d.d. april 2021) m.b.t. het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 15. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

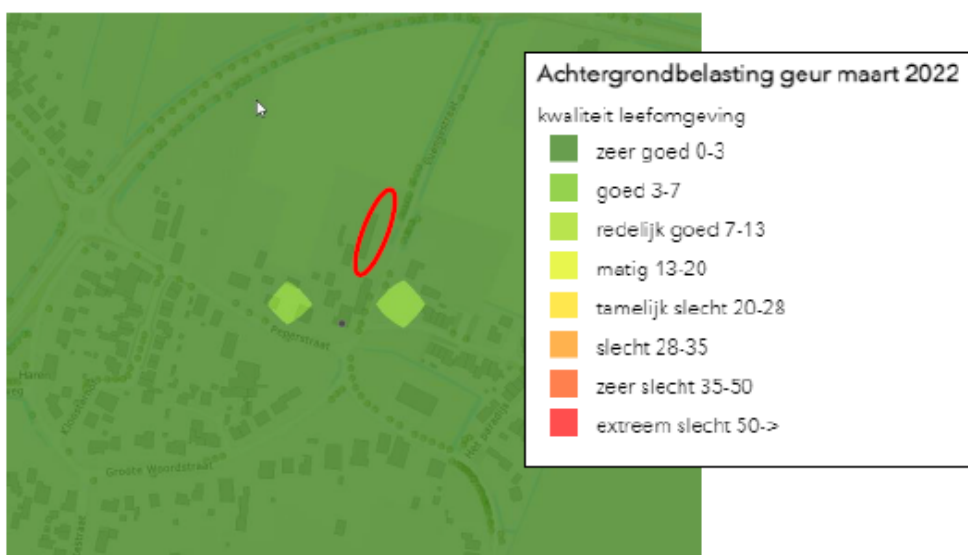
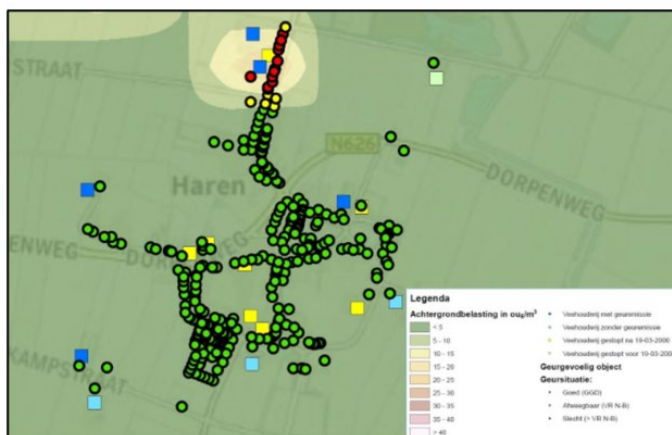
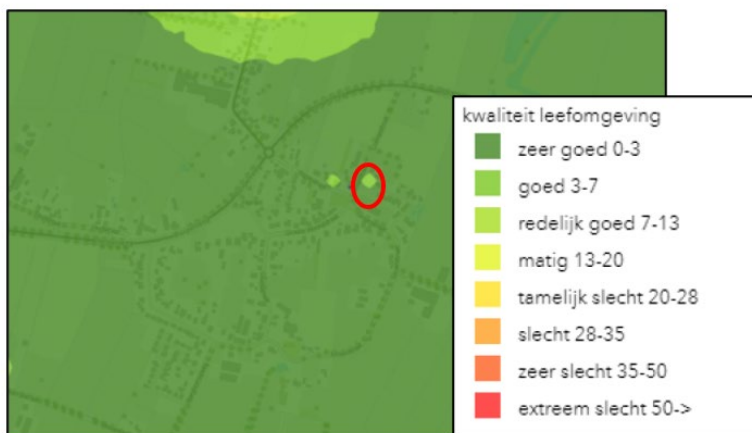
Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 50 m;
- de voorgrondbelasting 3 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 4,9 ouE/m³ bedraagt.

Omdat voldaan wordt aan de afstandseis uit de geurverordening kan worden gesteld dat ten aanzien van de afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 3 ouE/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.3.1 is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 6,0 ouE/m³ bedraagt. Aan deze geurnorm (die overeenkomt met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat) wordt voldaan.

De hoogst berekende waarde voor de achtergrondbelasting van 4,9 ouE/m³ komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat en is daarmee ook beter dan het woon- en leefklimaat op basis van de individuele geurnorm. Onderstaand uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2020'.



In de toekomstige situatie met de komst van de twee vrijstaande woningen op de locatie 'Peperstraat 15' komt er geen geuremissie vrij van het perceel. De locatie zelf is geurgevoelig (twee nieuwe woningen). Er bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen in de directe nabijheid van de locatie. In verband met de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient tevens gekeken te worden naar de achtergrondbelasting. Door de omgevingsdienst is een actuele kaart van achtergrondbelasting ter beschikking gesteld (zie bovenstaande afbeeldingen). De achtergrondbelasting blijkt op deze kaart lager dan 3 Ou. Daarmee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Gelet op de geurnormen geldend in het gebied en voor de kern Haren, kan de geurbelasting ook niet noemenswaardig stijgen.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het plan zijn geen industriële bedrijven met geurhinder aanwezig. Het aspect geur industrieel vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Beoordeling plan

Het plan is van een geringe omvang, zodat sprake is van een project van 'Niet In Betekende Mate' (< 1.500 nieuwe woningen). Dit houdt in dat het plan geen noemenswaardige negatieve effecten op de luchtkwaliteit heeft.

Daarnaast moet worden beoordeeld of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de kaarten van het RIVM gebruikt voor fijn- en stikstof. Deze kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. Ten hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- Fijn stof (PM₁₀) 14,64 µg/m³ (landelijke grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde en Interim verordening 31,2 µg/m³)
- Fijn stof (PM_{2,5}) 8,305 µg/m³ (landelijke grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde en Interim verordening 31,2 µg/m³)
- Stikstof 16,17 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde en Interim verordening 31,2 µg/m³)

Uit deze kaarten blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een nader onderzoek is niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.7 Straling

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

Beoordeling plan

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Het aspect straling vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

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

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

Beoordeling plan

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidgevoelige objecten. De weg die door de locatie ‘Het Paradijs’ loopt, is een 30 km/uur weg. Voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur is een geluidsonderzoek voor wegverkeer niet noodzakelijk. Voor de locatie ‘Peperstraat 15’ geldt dat de Leuensestraat, waaraan de twee nieuwe woningen komen te liggen, een 30 km/uur weg is. Pas buiten de bebouwde kom gaat de weg over in een 50 km/uur weg. Gelet op de beperkte snelheid van 30 km/uur voor een woonerf is een geluidsonderzoek wegverkeer niet nodig. De Dorpenweg is een 50/80 km/uur weg. Deze weg ligt op een dermate afstand van het gehele plangebied dat hiervoor geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig is.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Spoorwegverkeerslawaai

Er is geen spoorweg in de nabijheid van het plan aanwezig die een beperking kan vormen op grond van de Wet geluidhinder. Het aspect spoorwegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Industrielawaai

De locatie ‘Het Paradijs’ is in het kader van het bestemmingsplan ‘Groenstraat – Haren – 2012’ al eerder beoordeeld op dit aspect. Zodoende vormt dit aspect geen verdere belemmering voor onderhavig plan. Voor de locatie ‘Peperstraat 15’ geldt dat de nieuwe woningen op voldoende afstand liggen.

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

- a. het informeren van de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen op ca. 640 meter afstand van een geitenhouderij aan de Lietingstraat. Binnen 500 – 2.000 meter van een geitenhouderij wordt maatwerk gehanteerd.

Er wordt terughoudend omgegaan met het ontwikkelen gericht op kwetsbare doelgroepen. In het plangebied wordt niet specifiek gebouwd van een kwetsbare doelgroep, bijvoorbeeld zorgwonen. Daarnaast worden de aanvragers geïnformeerd over het risico. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Beoordeling plan

Voor de locatie 'Het Paradijs' geldt dat agrarische gronden op meer dan 50 meter afstand zijn gelegen van onderhavig plan. Voor de locatie 'Peperstraat 15' geldt dat deze grenzen aan landbouwvelden. Deze landbouwvelden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Op deze gronden wordt onder andere mais geteeld. De beoogde nieuwe woningen liggen binnen de aan te houden afstand van 50 m qua spuitzones. Bij eventueel bespuiten van het land worden de bewoners (kinderen van initiatiefnemer) in kennis gesteld, zodat zij binnen blijven en de ramen en deuren gesloten houden. Ook is en zal er enkel sprake zijn van lage akkerbouwteelt en zal er geen sprake zijn van opgaande teelt zoals fruitteelt op het perceel dan wel bloembollenteelt. Dientengevolge is de uitstraling bij het spuiten veel geringer. Het aspect spuitzones vormt zodoende geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

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

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Beoordeling plan

De in deze toelichting behandelde (milieu)aspecten kunnen worden gezien als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er zijn geen nadelige milieugevolgen ten aanzien van het bestemmingsplan. Hierdoor is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 11), de algemene regels (artikelen 12 tot en met 17) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 18 en 19). Bij de regels horen bijlagen.

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

6.2 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: Groen

In dit artikel is geregeld wat er mogelijk is binnen de bestemming ‘Groen’, zoals bijvoorbeeld water- en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals de wadi.

Artikel 4: Tuin

In dit artikel is geregeld wat er mogelijk is binnen de bestemming ‘Tuin’, zoals bijvoorbeeld de erfafscheidingen. De bestemming ‘Tuin’ sluit aan op de woonbestemmingen.

Artikel 5: Verkeer – Verblijf

In dit artikel is geregeld wat er mogelijk is binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’.

Artikel 6: Wonen – Halfvrijstaand

Dit artikel maakt vrij- en of halfvrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk.

Artikel 7: Wonen – Rijen

Dit artikel maakt rijwoningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk.

Artikel 8: Wonen – Vrijstaand

Dit artikel maakt vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk.

Artikel 9: Wonen – Woonhuizen

Dit artikel is in dit bestemmingsplan opgenomen om de aanbouw/garage van de woning Het Paradijs 3 juist op te nemen in het bestemmingsplan.

Artikel 10: Waarde – Archeologie historische kern

In dit artikel zijn regels opgenomen voor gronden met een hoge archeologische waarden.

Artikel 11: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

In dit artikel zijn regels opgenomen voor gronden met een middelhoge archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 12: Anti-dubbeltelregel
- Artikel 13: Algemene bouwregels
- Artikel 14: Algemene gebruiksregels
- Artikel 15: Afwijken van de bouwregels algemeen
- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels
- Artikel 17: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18: Overgangsrecht

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

Artikel 19: Slotregel

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

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn aan huis gebonden activiteiten opgenomen die toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

Bijlage: milieuzoneringslijst

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

Bijlage: te slopen bebouwing

In deze bijlage is opgenomen welke bedrijfsbebouwing er aan de Peperstraat 15 gesloopt dient te worden.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindelijk lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindelijk lang voort blijven duren, waarmee meer recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Het plangebied kan worden opgedeeld in twee delen. Het grootste deel van de grond is in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke grondexploitatie is opgebouwd rondom de uitgifte van grond. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planontwikkeling met uitzondering van het bouwen van de woningen. De gemeente zorgt voor bouwrijp maken van de gronden en later voor het woonrijp maken van de openbare ruimte. Bij de verkoop gaan we uit van een marktconforme grondprijs. Door de grondexploitatie is het kostenverhaal verzekerd en is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Het tweede deel van de gronden is eigendom van een eigenaar van een aanliggend perceel. De gemeente heeft met deze eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Locatie 'Het Paradijs'

Op 21 november 2023 is er een informatieavond geweest over de nieuwe woningen aan Het Paradijs. Op deze informatieavond heeft de gemeente Oss een presentatie gehouden over het toevoegen van de zeven woningen aan 'Het Paradijs'. Tijdens de presentatie is het stedenbouwkundig ontwerp, de bestemmingsplanprocedure en het CPO-traject toegelicht. Na de presentatie is er ruimte geweest voor het stellen van vragen. Het verslag van de informatieavond is gedeeld met de dorpsraad en per post verstuurd naar de omwonenden. Daarnaast is het verslag te vinden in de bijlage horend bij deze toelichting.

Locatie 'Peperstraat 15'

In de directe omgeving van de locatie is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn op 1 augustus 2023 en 31 oktober 2023 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand een samenvatting van de reacties.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van dat formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. Het e-formulier is op 1 augustus 2023 ingevuld en hiermee is het wettelijk vooroverleg afgerond.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 20 november 2023 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Hierbij hebben zij geconcludeerd dat er geen ruimtelijke waterschapsbelangen van toepassing zijn. Er zijn dan ook geen opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 14 november 2023 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Zij geven aan geen op- of aanmerkingen te hebben en zien geen aanleiding voor het geven van een inhoudelijk advies.

9.2.4 Dorpsraad Megen, Haren en Macharen

De Dorpsraad Megen Haren en Macharen is via de wijkcoördinator geïnformeerd. Zij zijn eveneens aanwezig geweest op de informatieavond van 21 november 2023.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het toevoegen van zeven woningen op een locatie waar woningbouw al gepland stond. Dit kan gezien worden als een plan met een beperkte impact.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zowel de beantwoording van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2014'. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024' is opgenomen in als bijlage bij deze toelichting.

