

Bestemmingsplan Ruwaard - Oss - 2010

Onherroepelijk



RUWAARD-OSS-2010

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	7
2.1.3	Nieuwe Grondexploitatiewet	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1	Toekomstvisie	8
2.3.2	Structuurvisie	8
2.3.3	Welstandsnota Gemeente Oss	9
2.3.4	Volkshuisvesting	9
2.3.5	Verkeer	9
2.3.6	Groen	12
2.3.7	Water	13
2.3.8	Detailhandel	14
2.3.9	Horeca	15
2.3.10	Kantoren	15
2.3.11	Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen	15
2.3.12	Archeologie	16
2.3.13	Cultuurhistorie	16
2.3.14	Mantelzorg	17
2.3.15	Prostitutiebeleid	17
3	Bestaande situatie	18
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	18
3.2	Functionele karakteristiek	20
3.3	Volkshuisvesting	20
3.3.1	Bevolking	20
3.3.2	Woningen	21
3.4	Verkeer	22
3.5	Groen	24
3.5.1	Omvang en situering	24
3.5.2	Bijzonder waardevolle bomen	25
3.5.3	Spelen	25
3.6	Onderwijs	25
3.7	Detailhandel	27
3.8	Horeca	28
3.9	Kantoren	28
3.10	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	28
3.11	Sociaal-culturele voorzieningen	29
3.12	Bedrijvigheid	30
3.13	Water	30
3.14	Cultuurhistorie en archeologie	31
4	Randvoorwaarden en beperkingen	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Geluid	33

4.3	Externe veiligheid	34
4.4	Geur.....	37
4.5	Luchtkwaliteit	38
4.6	Bodem en grondwater	38
4.7	Natuurwaarden	39
5	Doelstellingen en programma voor het plangebied	39
5.1	Ontwikkelingen	39
5.1.1	Bedrijventerrein Euterpelaan	39
5.1.2	Sibeliuspark	40
5.1.3	Elzenhoekpark	40
5.2	Ruimtelijke karakteristiek.....	43
5.3	Functionele karakteristiek.....	43
5.4	Volkshuisvesting.....	44
5.5	Verkeer	44
5.5.1	Ontsluiting	44
5.5.2	Parkeren	44
5.6	Groen	45
	Omvang en situering	45
	Bijzonder waardevolle bomen	45
	Spelen	45
5.7	Onderwijs.....	45
5.8	Detailhandel.....	45
5.9	Horeca	46
5.10	Kantoren.....	47
5.11	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening.....	47
5.12	Sociaal-culturele voorzieningen	47
5.13	Bedrijvigheid.....	47
5.14	Water.....	47
5.15	Cultuurhistorie en archeologie	48
5.16	Mantelzorg.....	48
5.17	Prostitutiebeleid.....	48
6	Toelichting op de regels	48
6.1	Algemeen	48
6.2	Artikelsgewijs	48
7	Economische uitvoerbaarheid.....	52
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52
8.1	Uitgangspuntennotitie als basis.....	52
8.2	Voorontwerpbestemmingsplan	52
9	Overleg	56
10	Handhaving	57
10.1	Beleidskader	57
10.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	58
10.3	Handhaafbaarheid.....	58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan is een integrale herziening voor de wijk de Ruwaard.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden herzien. Op het niet naleven van deze verplichting wordt een zware sanctie gelegd. Binnen het gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan tien jaar, mogen bij het verlenen van een bouwvergunning en/of vrijstelling geen leges meer in rekening worden gebracht. Dit heeft grote nadelige financiële gevolgen voor de gemeente.

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

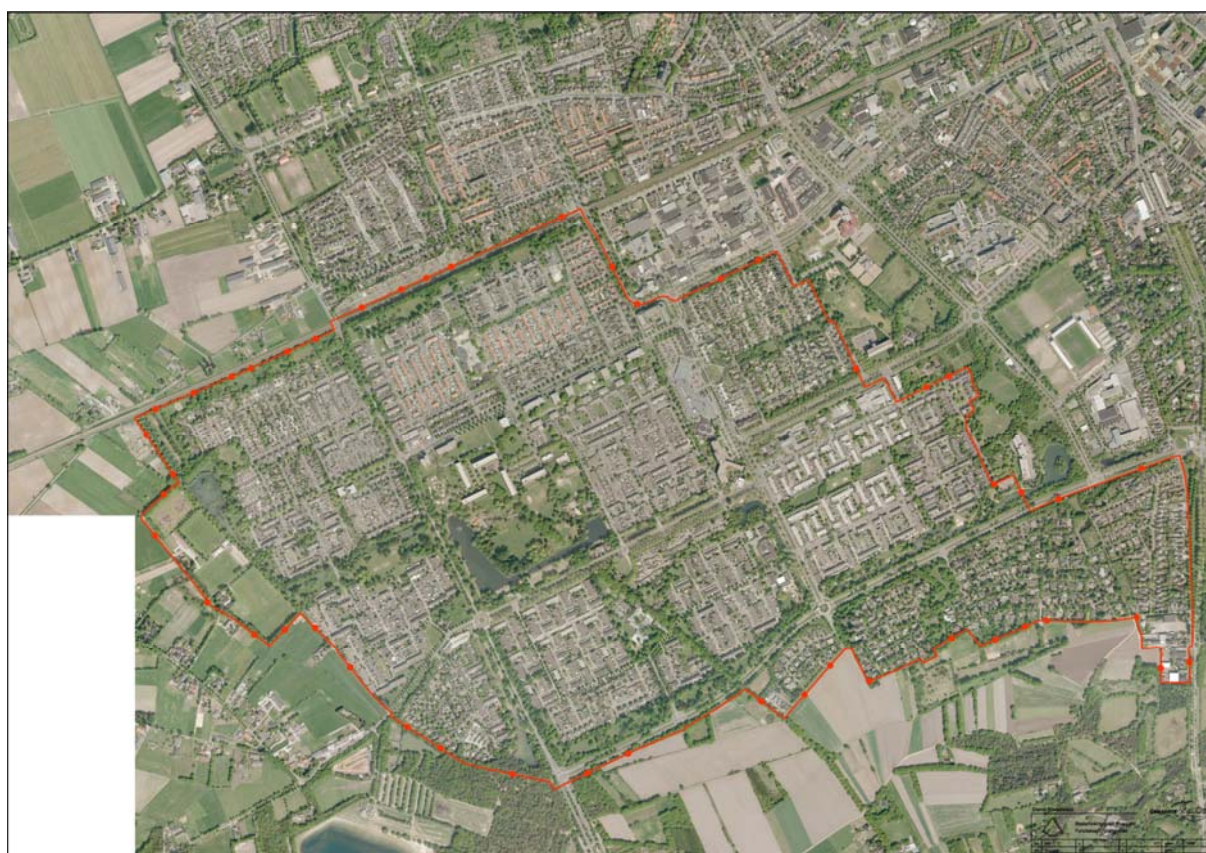
Op 11 september 2003 is door de gemeenteraad ingestemd met het voorstel “Integrale herziening bestemmingsplannen”. Besloten is om alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren. Daarbij is een prioriteitsstelling aangegeven. De Ruwaard is daarbij één van de plannen die prioriteit heeft gekregen. De oudste bestemmingsplannen voor de wijk de Ruwaard dateren uit de jaren '70 en zijn al vele malen herzien.

Door het plangebied voor de Ruwaard zo groot mogelijk te maken en verschillende bestemmingsplannen mee te nemen in deze integrale herziening, wordt een belangrijke en substantiële stap gezet in het actualiseringsproces.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern Oss. Dit gebied wordt grofweg begrensd door de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch in het noorden, de Dr. Saal van Zwanenbergsingel, het bedrijventerrein, het Sibeliuspark en de Nieuwe Hescheweg in het oosten en het buitengebied in het zuiden en westen. De ligging en begrenzing van het gebied zijn weergegeven op de kaart en luchtfoto.

Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. Wat feitelijk deel uitmaakt van het plangebied is binnen de planbegrenzing getrokken.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

De voorliggende integrale herziening betreft gronden die gelegen zijn binnen verschillende bestemmingsplannen die op hun beurt weer op onderdelen zijn herzien. In onderstaande lijst zijn de betreffende bestemmingsplannen en herzieningen opgenomen.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Raad van State
Van Hogendorpplaan-west	30-03-1973	27-02-1974	-
1 ^e partiële herziening	27-06-1986	30-08-1986	-
2 ^e partiële herziening	08-03-1988	02-05-1988	-
't Woud	25-05-1973	24-07-1974	-
1 ^e partiële herziening	21-12-1973	02-10-1974	-
3 ^e partiële herziening	23-06-1978	08-11-1978	-
4 ^e partiële herziening	18-12-1986	26-03-1987	-
Vondellaan-Zuid	30-06-1972	18-04-1973	-
1 ^e partiële herziening	22-10-1973	30-01-1974	-
3 ^e partiële herziening	28-04-1989	21-06-1989	-
Vondellaan-Noord	30-03-1973	27-02-1974	-
1 ^e partiële herziening	05-09-1980	17-02-1981	-
2 ^e partiële herziening	26-03-1993	23-06-1993	-
Witte Hoef-west	28-04-1989	12-07-1989	-
Witte Hoef	27-08-1971	22-03-1972	-
1e partiële herziening	28-01-1977	14-09-1977	-
Schaepmanlaan e.o.	06-06-1997	21-12-1997	31-05-1999
1 ^e wijzigingsplan	28-07-1998	-	-
2 ^e wijzigingsplan	26-10-1999	-	-
Ruwaard I	30-03-1973	27-02-1974	-
1 ^e partiële herziening	23-04-1976	17-11-1976	-
2 ^e partiële herziening	29-01-1979	09-05-1979	-
4 ^e partiële herziening	28-08-1981	16-02-1982	-
5 ^e partiële herziening	02-04-1985	05-07-1985	-
6 ^e partiële herziening	02-04-1985	05-07-1985	-
7 ^e partiële herziening	27-05-1993	17-08-1993	-
8 ^e partiële herziening	26-08-2003	08-10-2003	-
9 ^e partiële herziening	23-12-2003	18-03-2003	-
Ruwaard Centrum e.o.	28-06-1990	17-01-1991	-
Euterpelaan-Zuid	24-09-1971	22-03-1972	-
1 ^e partiële herziening	25-06-1973	10-10-1973	-
2 ^e partiële herziening	08-08-1974	02-01-1975	-
Joannes Zwijssenlaan-Zuid	30-06-1972	18-04-1973	-
1 ^e partiële herziening	26-09-1975	30-06-1976	-
2 ^e partiële herziening	23-04-1976	03-11-1976	-
4 ^e partiële herziening	25-02-1977	21-09-1977	-
5 ^e partiële herziening	22-06-1979	19-12-1979	-
6 ^e partiële herziening	28-05-1982	21-12-1982	-

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water. Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in streek- en bestemmingsplannen essentieel.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

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

- decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectbesluit;
- rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en een aanwijzing;
- er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- de gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
- er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
- voor de realisering van projecten kan een projectbesluit genomen worden maar dat moet worden gevolgd door een bestemmingsplan;
- 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.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De nieuwe Grexxwet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor het verhalen van kosten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken.

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

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. 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:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit.
- 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.

2.2 Provinciaal beleid

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 gevormd door de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en paraplunota ruimtelijke ordening.

In de Interimstructuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans'.

De Paraplunota ruimtelijke ordening hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie. In de Interimstructuurvisie worden de algemene uitgangspunten benoemd die Provinciale Staten van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De concretisering vindt plaats in de Paraplunota die de status heeft van beleidsregel.

De provinciale belangen die zijn uitgewerkt in het provinciaal beleid voor het stedelijk gebied (met name zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking) zijn vooral op ontwikkelingsplannen. Met dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan is eigenlijk geen provinciaal belang gemoeid. De nieuwe structuurvisie is in voorbereiding en treedt waarschijnlijk in het najaar van 2010 in werking.

Op 1 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Besluitvorming ten aanzien van deze verordening door Provinciale Staten vindt waarschijnlijk plaats in december 2010.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren. Voor het thema wonen is aangegeven dat sociale woningbouw aandacht behoeft. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Verder wordt aangegeven dat regionale voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en zorg in een regionaal centrum als de stad Oss thuishoren. Er wordt ingezet op behoud van aanwezige regionale voorzieningen (zorg, dienstverlening, onderwijs en cultuur) en waar mogelijk op uitbreiding daarvan. De recreatieve functie dient te worden versterkt en een brede deelname aan sport en cultuur te worden ondersteund. Tot slot dient een goede bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd te blijven.

2.3.2 Structuurvisie

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

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

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

- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

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

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

2.3.3 Welstandsnota Gemeente Oss

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

Voor de Ruwaard zijn onder welstandsniveau 1 opgenomen: de bebouwing aan de representatieve routes, de Dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Ruwaardsingel, de Heihoeksingel en het spoor, en de bebouwing rondom het winkelcentrum waaronder de bestaande flats. Verder vallen onder welstandsniveau 1 specifieke objecten, zoals de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, waaronder het pand Elzeneind 2 en panden die binnen een afstand van 25 meter van het monument gelegen zijn.

Voor het overige deel van de wijk geldt welstandsniveau 2, waarbij de samenhang tussen bebouwing van belang is.

2.3.4 Volkshuisvesting

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

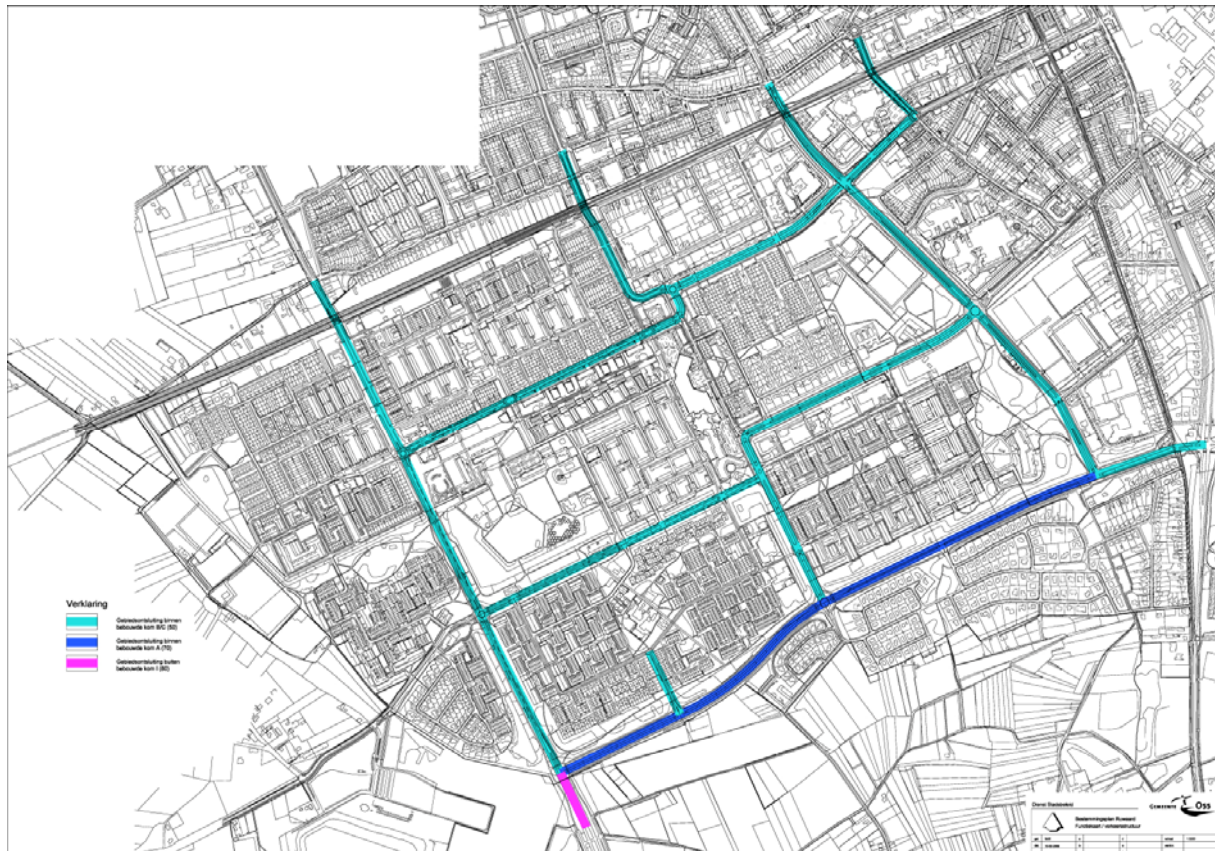
2.3.5 Verkeer

Ontsluitingsstructuur

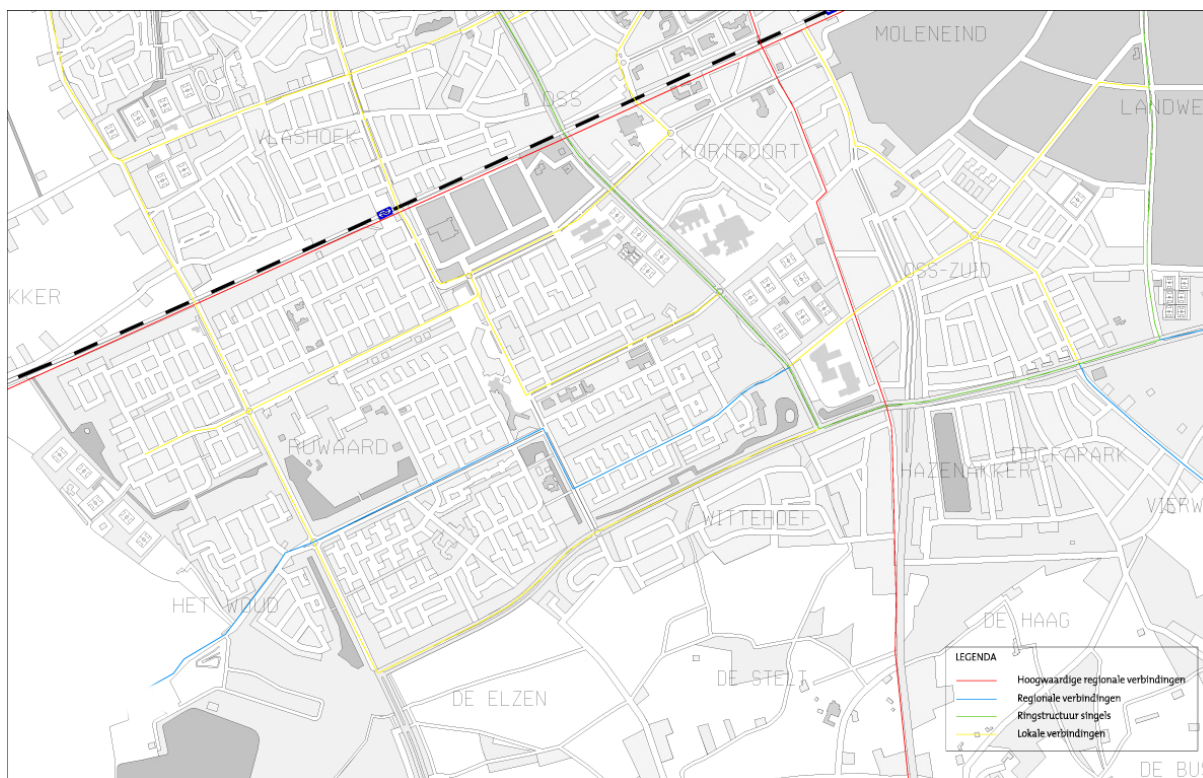
In het in oktober 2002 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) worden als doelstellingen genoemd: het garanderen van de bereikbaarheid van Oss voor alle vormen van verkeer en het veiligstellen van de leefbaarheid in Oss.

Op basis van het principe Duurzaam Veilig wordt in het GVVP de verkeersstructuur vastgelegd in de vorm van drie typen wegen; wegen met een stroomfunctie, wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met een erftoegangsfunctie. Wegen met een stroomfunctie zijn ingericht voor het snel verwerken van het autoverkeer over langere afstand (autosnelwegen). Wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie zijn voor het bereikbaar maken van wijken. Binnen het plangebied zijn de Ruwaardsingel, de Dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Euterpelaan, de Gerbrandylaan, de Heihoeksingel, de Joannes Zwijsenlaan, de Joost van den Vondellaan en de Schaepmanlaan

gebiedsontsluitingwegen. De derde groep omvat wegen met een erftoegangsfunctie. Deze wegen zijn voor het toegankelijk maken van de directe woonomgeving. Alle wegen met een erftoegangsfunctie kunnen worden gerekend tot een verblijfsgebied.



Naast het autoverkeer is in het GVVP ook de gewenste hoofdstructuur voor het fietsverkeer aangegeven. Deze fietsstructuur is verder uitgewerkt in de Fietsnota, die in december 2005 is vastgesteld. In de woongebieden van Oss staat de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer voorop, met name voor verplaatsingen binnen de wijk of buurt. Het veiligstellen van de leefbaarheid is primair gericht op gebieden waar mensen wonen of verblijven. In het GVVP wordt voor het fietsverkeer onderscheid gemaakt tussen hoogwaardige regionale verbindingen, regionale verbindingen, een ringstructuur voor de singels en lokale verbindingen. Het fietspad ten zuiden van de spoorlijn maakt onderdeel uit van de hoogwaardige regionale verbinding in de oost-westrichting. De ringstructuur volgt de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. De regionale verbinding sluit daar op aan. De lokale verbindingen doorkruisen het plangebied.



In juli 2009 is de 'Mobiliteitsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie geeft in hoofdlijnen aan waar Oss naartoe wil met mobiliteit.

Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Oss.

De doelstellingen uit de visie zullen worden uitgewerkt in drie deelplannen: infrastructuur, gedrag en organisatie.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van de Ruwaard gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie.

De gemeente Oss heeft een bepaalde aanpak voor parkeerproblemen binnen bestaand gebied.

Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 95% is sprake van een parkeerprobleem.

Wanneer sprake is van een parkeerprobleem worden de oorzaken nader onderzocht. Wordt de parkeerdruk veroorzaakt door bewoners van de buurt of is sprake van parkeerdruk van buitenaf? Is het autobezit in een bepaalde buurt hoger dan gemiddeld? Wordt er veel geparkeerd door bezoekers van een voorziening in of aan de rand van een wijk? Hoe is de parkeercapaciteit over de wijk verdeeld? Zijn de aanwezige parkeerplaatsen – met name op eigen terrein - bruikbaar?

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

Wanneer het parkeerprobleem in een woonwijk wordt veroorzaakt door bewoners van de buurt zelf, zal eerst worden gekeken naar het gedrag van mensen. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en bewust maken van acceptabele loopafstanden (vooral voor de tweede auto). Soms zijn binnen een straal van 100 meter nog parkeerplaatsen aanwezig.

Als de eerste stap geen soelaas biedt, wordt gekeken naar de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren in het openbare gebied. Soms zijn daar mogelijkheden voor. Soms moet een afweging worden gemaakt of het acceptabel is dat het aanwezige groen wordt opgeofferd ten gunste van parkeerplaatsen.

In de buurten waar parkeeroverlast is vanwege parkeergedrag van omliggende bedrijven dan wel van treinreizigers (dus van buitenaf) kan worden gezien of parkeerregulering een vermindering van de parkeerdruk geeft.

In uitzonderingsgevallen kan als laatste stap gekozen worden voor het creëren van extra parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of sanering van bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Die laatste stap hoeft in Oss eigenlijk niet doorlopen te worden.

2.3.6 Groen

Groenbeleidsplan Oss 1996

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

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

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

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

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

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

Groenblauwe Slinger

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd. De slinger is opgebouwd uit bestaande en toekomstige groengebieden die in of aan de rand van de stad liggen. Van zuid naar noord verbindt de slinger de groene geleidingszone met het Ossemeer. De slinger wordt gevormd door langgerekte groengebieden en waterpartijen. Parken vormen daarin een belangrijke schakel. Het Sibeliuspark en het Elzenhoekpark worden expliciet genoemd als parken die door een eventuele herinrichting een impuls kunnen krijgen.

Groene Geledingszone

Aan de zuidzijde, tussen stad en autosnelweg, ligt de “Groene Geledingszone” die zich uitstrekt tussen de Geffense bosjes en Herperduin. Dit gebied kan worden getypeerd als een kampenlandschap. Het kleinschalige landschap ondervindt mede door de nabije ligging van de stad steeds meer druk van voortgaande verstedelijking, recreatie en sport maar ook van het agrarische gebruik. Voor de groene geleidingszone is een project geformuleerd met als doel te komen tot een duurzame ontwikkeling voor het gebied. De Groene Geledingszone dient een aantrekkelijk en goed functionerend uitloophet gebied te worden voor Oss. De kwaliteiten van het bestaande kampenlandschap zijn vertrekpunt voor inpassing van toekomstige functies en verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een kapvergunning voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen binnen de bebouwde kom een kapvergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd. De nota “Bijzondere Bomen in Oss” is in 2007 geactualiseerd.

Spelen

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

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

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

Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en dan met name (her)inrichtingsplannen en voor beheersplannen.

2.3.7 Water

Afkoppelen

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water:

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe:

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit:

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

Waterketen:

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

Stedelijk oppervlaktewater

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

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

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

2.3.8 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook

hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

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

2.3.9 Horeca

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

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

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

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de voorschriften te standaardiseren aan de hand van standaardvoorschriften. Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

2.3.10 Kantoren

In mei 2008 is de visie “Naar een sterke kantorenstrategie” vastgesteld. Naar de kantorenmarkt in Oss in onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een tekort is aan kantoorruimte en aantrekkelijke kantorenlocaties in Oss.

Op basis van deze visie moeten nieuwe locaties voor kantoren worden ontwikkeld, waarbij onderscheidende en goed gesegmenteerde kantorenmilieus kunnen worden aangeboden. Dit betekent onder andere het versterken van het binnenstedelijke centrummilieu en het ontwikkelen van een snelweglocatie en een nieuwe stadsrandlocatie. Naast bijvoorbeeld de Raadhuislaan als belangrijkste kantorenlocatie, Vorstengrafdonk als snelweglocatie, de Julianasingel/Hartog Hartogsingel als stadsrandlocatie en de Wethouder van Eschstraat als stadsrandmilieu wordt ook het gebied Rossinistraat, Corellistraat en Gerbrandylaan als potentiële uitbreiding als stadsrandlocatie genoemd.

2.3.11 Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast zijn de beleidsregels van belang bij de toepassing van bevoegdheden in de dagelijkse praktijk. In voorkomend geval bevatten de beleidsregels aanbevelingen bij de toepassing van een ontheffing.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na vrijstelling is het mogelijk om aan-huis-gebonden beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2.3.12 Archeologie

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Eén van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van "de veroorzaker betaalt".

2.3.13 Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

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

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2006 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1. In deze buurt bevinden zich verschillende panden die formeel gezien geen monument zijn, maar vanwege hun bijzondere verschijningsvorm toch een striktere toetsing verdienen.

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

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de

welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

2.3.14 Mantelzorg

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

2.3.15 Prostitutiebeleid

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

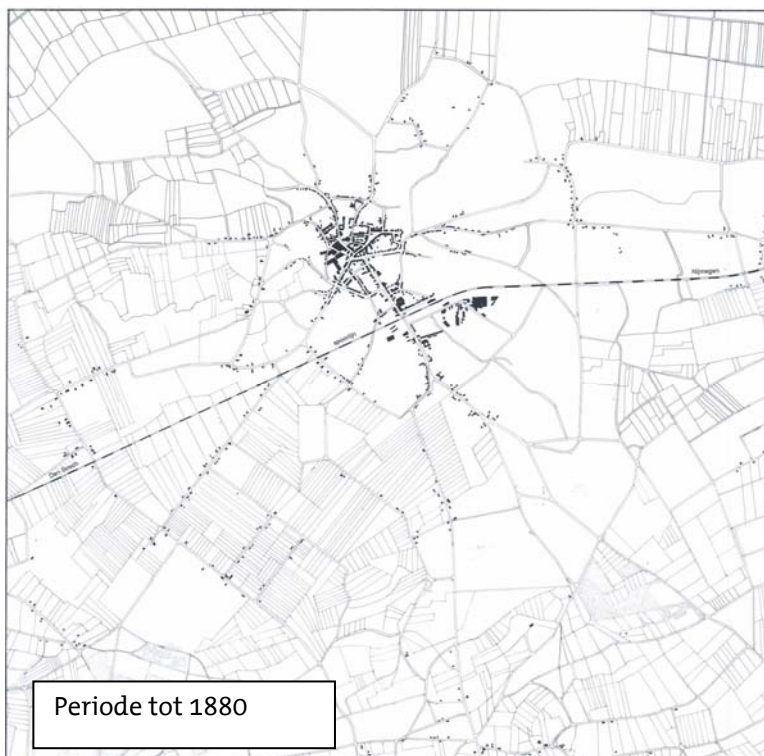
Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

De groei die de industrie en bevolking eind jaren vijftig doormaakt, maakte het noodzakelijk dat Oss fors moest worden uitgebreid. Tot aan de jaren '60 was Oss tot ontwikkeling gekomen met uitbreidingen zoals Schadewijk, Vlashoek, Centrum-west en Oss-zuid. De ondergrond vormde daarbij de drager van de uitbreidingen. Met de uitbreiding van Krinkelhoek wordt een andere wijze van verkavelen ingezet. Niet meer de ruimtelijke structuur is bepalend voor de opzet van de woonwijk maar de wijk als één samenhangend geheel van woningen, wegen, wijkvoorzieningen en groenstructuur. Ruwaard is een verdere uitwerking van dit principe.

De hoofdrichting in de verkaveling van de Ruwaard wordt bepaald door de spoorlijn en de daarop haaks geplaatste straten. De verkeersstructuur binnen de buurt knipt de wijk in een qua grote vergelijkbare delen. Door gebruik te maken van een herhaling van de stratenpatronen en herkenbare wooneenheden worden de buurtdelen opgebouwd. Binnen de woonbuurten is ruimte voor rijtjeswoningen, gestapelde bebouwing en patio-woningen.



De stedenbouwkundige structuur van de wijk Ruwaard wordt bepaald door planmatig opgezette buurten. Binnen de woonbuurten komen naast rijtjeswoningen ook hoogbouw en bungalows voor. Er is weinig verschil in bebouwingskarakteristiek. In grote lijnen zijn in het plangebied een drietal woonbuurten te onderscheiden. Het overgrote deel van het gebied wordt in beslag genomen door Ruwaard. Aan de westkant ligt Het Woud en aan de zuidzijde van de Ruwaardsingel ligt de buurt de Witte Hoef.

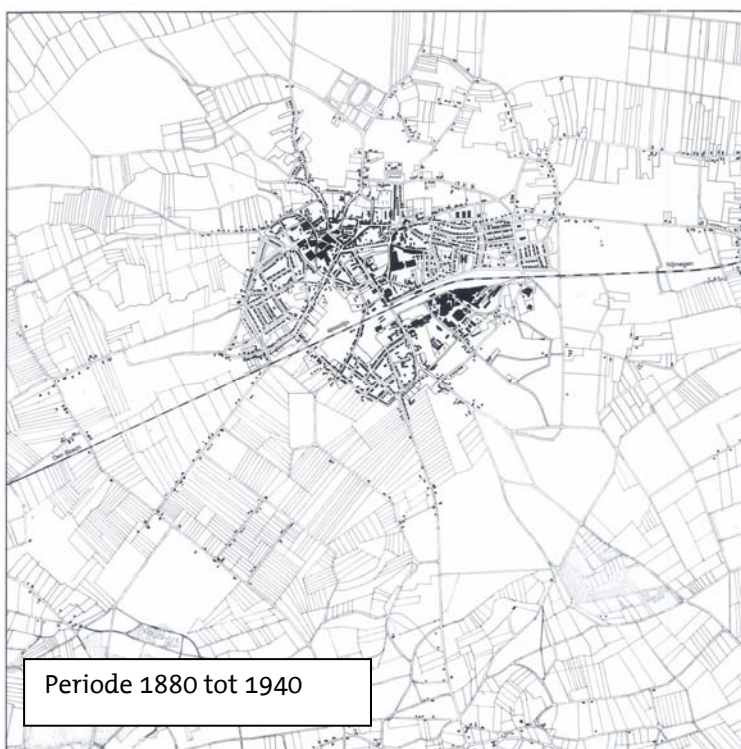
De Witte Hoef

Deze buurt heeft in tegenstelling tot de rest van het plangebied een minder planmatig karakter en kent vrijstaande woningen op relatief ruime percelen. De hoogte van de bebouwing is beperkt, voor een

belangrijk deel eenlaags of met een lage goothoogte. Samen met deze vorm van bebouwing, de voor- en zijtuinen en de groene inrichting van het openbaar gebied heeft dit gebied een groen karakter. De buurt Witte Hoef is eigenlijk een voortzetting van de woonwijken Docfapark en Hazenakker. De Hescheweg vormt een oude ontsluitingsroute voor Oss. De woningen zijn opgericht na de jaren '30. Kloeke bouwmassa's met een rijke detaillering in een groene omgeving bepalen het beeld voor deze straat.

Het Woud

Ten westen van de Heihoeksingel ligt de buurt Het Woud. Deze buurt is gebouwd na de Ruwaard. Het beeld van de jaren '70 met woonerven en kronkelige straten is hier herkenbaar. In het deel ten noorden van de straat Het Woud zijn meer aaneengesloten woningen. In het zuidelijk deel is voor het grootste deel sprake van vrijstaande woningen en patio-woningen in een relatief dichte structuur. Deze wijk kent een iets kronkeliger structuur dan de rest van de Ruwaard en bestaat voor een groot deel uit individuele woningbouw. Doordat de wijk grenst aan de Geffense Bosjes is het aandeel groen hoog.



De Ruwaard

De eerste woonbuurten kennen een blokverkaveling waardoor zij een open karakter hebben. De later gerealiseerde woonbuurten hebben meer een hofjesstructuur. Deze woonbuurten zijn gesloten van karakter, dat nog versterkt wordt door de centrale parkeerplaatsen met bergingen aan de binnenzijde van het hofje. Kenmerkend is dat een groot deel van de woningen met de rug liggen naar het openbaar gebied. Gevolg is dat de erfafscheidingen grenzen aan het openbaar gebied, waardoor de relatie met de omgeving zeer beperkt is. Nabij het Sibeliuspark is binnen de verkavelingstructuur een buurt met vrijstaande woningen.

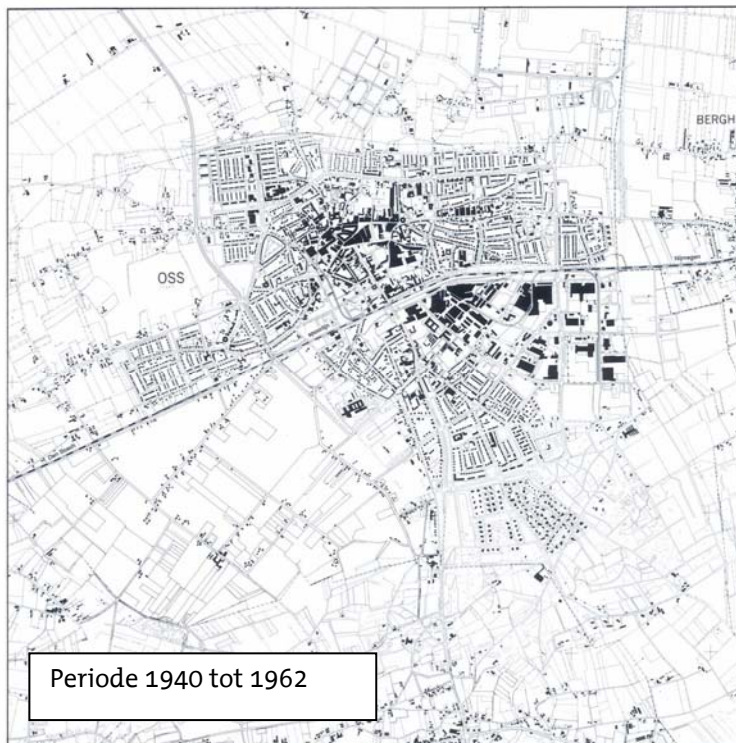
Het karakter van de hoofdwegen is verschillend. De Schaepmanlaan heeft bijvoorbeeld aan weerszijden bebouwing terwijl de Joost van de Vondellaan in het groen ligt. In de latere uitwerkingen zijn enkele oude landschappelijke restanten opgenomen in de nieuwe structuur.

De in de jaren '50 bedachte groengordel ten westen van Kortfoort en Oss-zuid wordt een groene overgangszone tussen oude stad en nieuwe stad. Aan de zijde van Ruwaard wordt gestapelde

bebouwing gesitueerd (La Belle Esperance en Sibeliushof). Andere hoogbouw is bij het wijkcentrum (Sterrebosflat), aan het wijkpark en bij de centrale ontsluiting van de wijk (Schaepmanlaan).

Binnen Ruwaard is afgelopen jaren een aantal herontwikkelingslocaties gerealiseerd. Een goed voorbeeld hiervan zijn de flats aan de Schaepmanlaan.

Naast de woonbuurten en de voorzieningenstroken is het grote aandeel groen en verkeersruimte opvallend. De verschillende woonbuurten worden gescheiden door brede ontsluitingswegen met groene bermen. Tenslotte kent De Ruwaard twee grote parken en een sportpark. Ten noordoosten van het plangebied ligt een kleinschalig bedrijventerrein.



3.2 Functionele karakteristiek

In de opbouw van de wijk is gestreefd naar een sterke functiescheiding. Hierdoor hebben de buurten een eenzijdig karakter. Binnen de woonbuurten wordt voornamelijk de functie wonen uitgeoefend en functies die binnen wonen passen (zoals aan huis verbonden beroepen). Andere functies dan wonen zijn te vinden in de voorzieningenstroken die apart van de woonbuurten gelegen zijn.

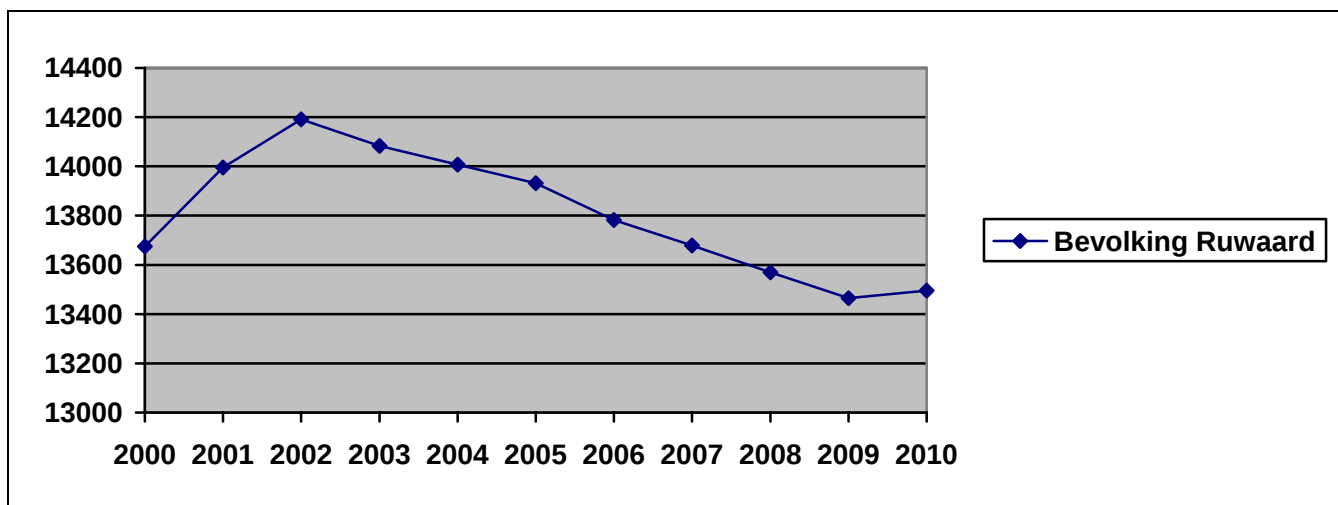
Centraal in de Ruwaard is een voorzieningenstrook gelegen met detailhandelsfuncties, functies op het gebied van maatschappelijke dienstverlening en gezondheidszorg en sociaal-culturele voorzieningen. Een winkelcentrum, een wijkcentrum en een serviceflat liggen in deze strook. Tussen de Joannes Zwijnsenlaan en de Verdistrat is een strook van bebouwing aanwezig waarin o.a. scholen zijn gevestigd. Verder liggen in het plangebied twee wijkparken. Direct ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Euterpelaan.

3.3 Volkshuisvesting

3.3.1 Bevolking

Op 1 januari 2010 telde de Ruwaard volgens de cijfers van de gemeente 13.496 inwoners. Uit cijfers van de gemeentelijke basisadministratie blijkt dat het aantal inwoners van de Ruwaard sinds 2002 een

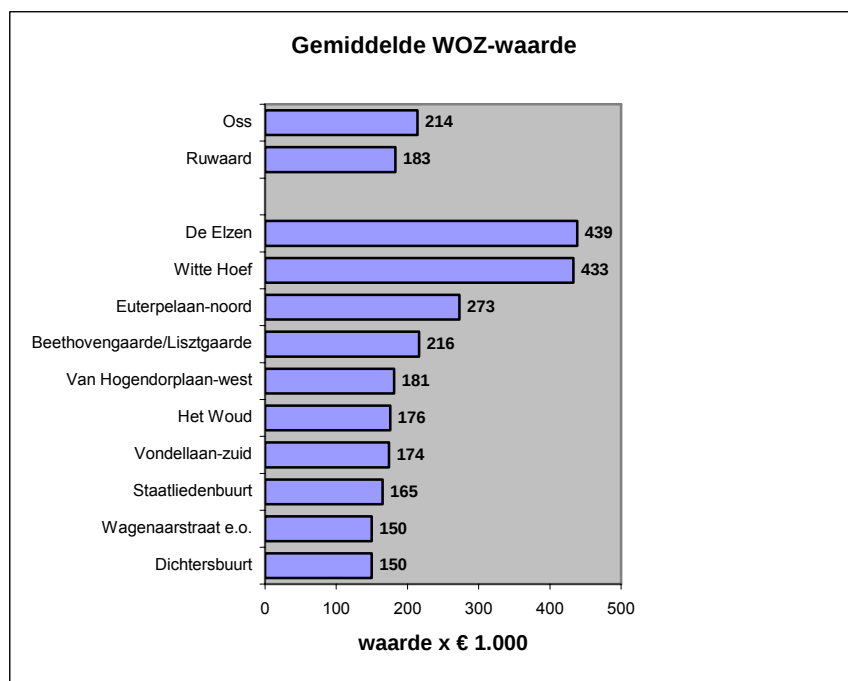
dalende trend laat zien. In totaal is de bevolking de afgelopen 8 jaar met bijna 700 inwoners gekrompen.



Ontwikkeling van de bevolking

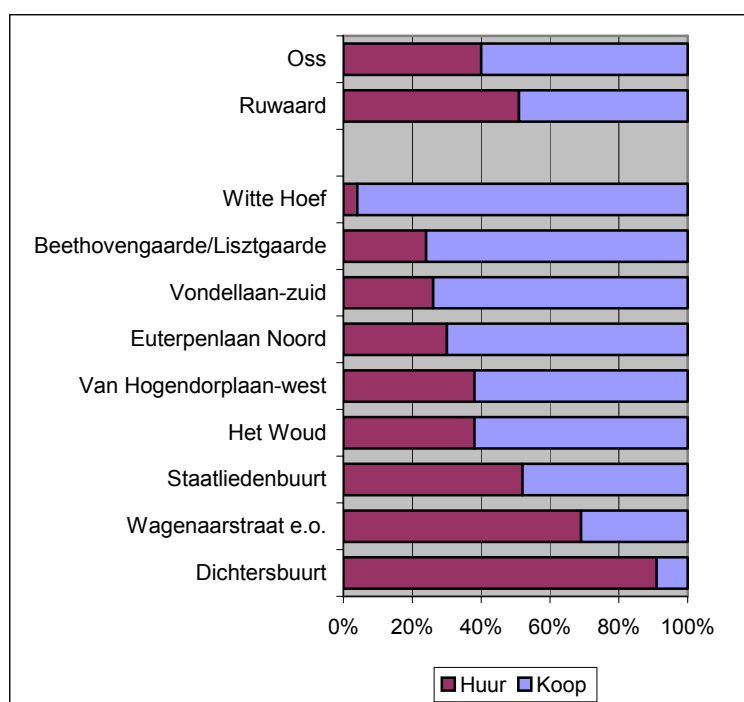
3.3.2 Woningen

De Ruwaard telt bijna zesduizend woningen en is daarmee de wijk met de meeste woningen van de gemeente Oss. De WOZ-waarde van deze woningen ligt lager dan het gemiddelde in Oss, al is er tussen de buurten in de Ruwaard een zeer groot onderscheid. De onderstaande grafiek laat dit goed zien.



WOZ-waarde woningen per buurt

In de Ruwaard is per 1 januari 2009 39% van de woningen een sociale huurwoning, 9% is een particuliere huurwoning en 52% is een koopwoning. In de gehele gemeente is deze verdeling respectievelijk 31%, 6% en 63%. Binnen de buurten in de Ruwaard zijn de verschillen groot.



Woningen naar beheervorm

3.4 Verkeer

Ontsluitingsstructuur

Bij de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de wijk is al aangegeven dat de Ruwaard ontwikkeld is onafhankelijk van de bestaande ruimtelijke situatie. Het oude wegenpatroon is niet of nauwelijks van invloed geweest op de op de verkavelingstructuur van Ruwaard. Alleen de oude verbindingroute met Geffen, via Oude Baan - Het Woud is nog in de verkeersstructuur herkenbaar. Het Elzeneind is ook nog een element vanuit het verleden. Dit deel van Oss stond via de Amelsestraat en Amelseind in verbinding met Heesch.

In de loop van de jaren vijftig wordt voor Oss een geheel nieuwe verkeersstructuur voorzien. Belangrijk daarbij is dat Oss aangesloten wordt op het landelijke en het provinciale wegennet. De nieuwe verkeersstructuur levert het kader waarbinnen de woonwijk tot stand wordt gebracht. Aan de zuidzijde vormt de Ruwaardsingel een deel van de hoofdontsluiting. In de groene gordel ten westen van Kortfoort vormt de Dr. Saal van Zwanenbergsingel een deel van de nieuwe rondweg.

Het verkavelingsprincipe van de wijk Ruwaard geeft een rechthoekige wegenstructuur en is opgespannen tussen de spoorlijn en de Ruwaardsingel. De wegenstructuur deelt Ruwaard op in kleinere buurten.

De aansluitingen van Oss op de autosnelweg bevinden zich bij de Cereslaan en Vorstengrafdonk. Daartussen verdelen de Ruwaardsingel en de Julianasingel in een soort kamstructuur het autoverkeer over het zuidelijk deel van Oss. De Heihoeksingel en de Dr. Saal van Zwanenbergsingel vormen de ontsluiting van Ruwaard en Het Woud. Centraal in de wijk, aan de Paganinistraat, ligt het winkelcentrum De Ruwert.

In oost-west richting hebben de Joost van den Vondellaan – Joannes Zwijsenlaan en de Schaepmanlaan - Euterpelaan een ontsluitende functie voor de woonbuurten. Beide routes staan in directe verbinding met de Heihoeksingel en de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. De Gerbrandylaan verbindt de buurt Vlashoek met Ruwaard.

De fietsverbindingen gaan mee met de autoverkeerstructuur. Bij de hoofdverkeerswegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Bij de interne verkeersstructuur zijn de fietspaden meestal aanliggend.

De verkeersstructuur in de wijk is hiërarchisch van opzet. De hoofdverkeerswegen zijn ruim van profiel en hebben veelal een middenberm. Deze hoofdverkeerswegen ontsluiten de afzonderlijke woonbuurten. In de woonbuurten zijn de profielen aanmerkelijk smaller. Van doorgaand verkeer is in de woonbuurten nauwelijks sprake. De latere delen van Ruwaard kennen een hofjesachtige inrichting. De Witte Hoef is direct aangesloten op de Ruwaardsingel en de Julianasingel. De buurt kent alleen woonstraten.

Aan de noordkant van het plangebied loopt de spoorlijn Nijmegen <—> 's Hertogenbosch. Er zijn spoorovergangen bij de Heihoeksingel, Gerbrandylaan en bij de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Bij de spoorovergang bij de Gerbrandylaan bevindt zich het station Oss-west.

Parkeren

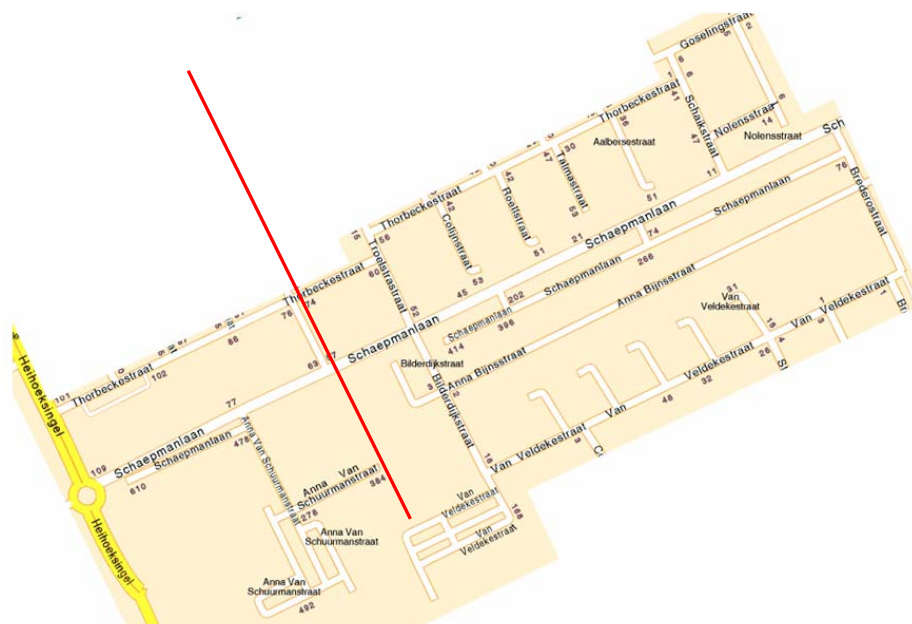
Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk in de woongebieden toe. Dit is vooral herkenbaar in de oudere woongebieden. Ook in de Ruwaard is merkbaar dat met de inrichting van de woonwijk met aanmerkelijk minder auto's rekening is gehouden. Dit betekent dat in de woonbuurten een behoorlijke parkeerdruk wordt ervaren. Wanneer de bezettingsgraad boven 95% komt wordt dat als een parkeerprobleem gezien.

Voor het gebied rond winkelcentrum de Ruwert is in het najaar van 2007 een parkeeronderzoek gedaan met de volgende conclusies:

- Op piekmomenten is sprake van een hoge parkeerdruk op de terreinen direct rond de ingangen van het winkelcentrum (bezettingsgraad 95 % en hoger). Verklaring hiervoor is de relatieve korte parkeertijd, waardoor bezoekers hun voertuig op korte afstand willen parkeren.
- De woongebieden rond het winkelcentrum kennen, zowel in de avonduren als de piekmomenten een lage parkeerdruk. De parkeerdruk bedraagt tijdens openingstijden maximaal 50%. Wel ontstaat er in de woongebieden een rommelig en druk verkeersbeeld als gevolg van al het verkeer van en naar het winkelcentrum.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerdruk direct bij de ingangen hoog is, maar dat er op aangrenzende terreinen ook op piektijden parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Ook voor het gebied rondom de Schaepmanlaan, tussen de Heihoeksingel, Van Veldekestraat, Gerbrandylaan en Thorbeckestraat, is een parkeeronderzoek uitgevoerd (juni 2007). Ten oosten van de Troelstrastraat / Bilderdijkstraat is binnen het onderzoeksgebied op basis van de bezettingsgraad geen sprake van een parkeerprobleem. In het westen van het onderzoeksgebied zijn de bezettingsgraden voornamelijk nabij het winkelcentrum aan de hoge kant. Een bezettingsgraad van 85% ligt net op de grens van een parkeerprobleem.



3.5 Groen

3.5.1 Omvang en situering

Algemeen

In hoofdstuk 2 is de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied beschreven. Weergegeven is dat de stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt bepaald door planmatig opgezette buurten. De wijk is als één samenhangend geheel van woningen, wegen, wijkvoorzieningen en groenstructuur ontworpen. In die tijd was 'licht en lucht' het motto en was er een sterke behoefte aan functiescheiding. In de groene hoofdstructuur van de wijk is dat duidelijk herkenbaar. Bij de latere uitwerking van de plannen is die groene hoofdstructuur nog steeds sterk, maar maakt het principe van 'licht en lucht' plaats voor een verkavelingsvorm die meer naar binnen is gericht. Opvallend voor Ruwaard is dat heel veel achtertuinen direct grenzen aan het openbaar groen.

In het plangebied is het open water nadrukkelijk aanwezig. Voor een deel vormt het water een onderdeel van de groene hoofdstructuur.

Voor de beschrijving van de groenstructuur wordt een onderscheid gemaakt in groene hoofdstructuur, grootschalige groenvoorzieningen en wijkgroen.

Groene hoofdstructuur

De Ruwaardsingel, de Heihoeksingel en de Dr. Saal van Zwanenbergsingel vormen een belangrijk onderdeel van de groene hoofdstructuur van Oss. De hoofdverkeerswegen hebben een ruim profiel met bermen. Zeker voor het deel ten zuiden van de spoorlijn is het kenmerkend dat de hoofdverkeerswegen ingebed zijn in een dichte singelbeplanting. De hoofdverkeerswegen van Ruwaard ondersteunen het groene beeld. Evenwijdig aan de spoorlijn ligt een breed groen lint. Dit lint verbindt de noordelijke buurten en staat in verbinding met het buitengebied.

Door het plangebied lopen aaneengesloten groene lijnsegmenten waarin ook water is gelegen. Vanuit het zuiden loopt het via de route Julianasingel – Ruwaardsingel - Vivaldistraat en Elzeneind – Elzenhoekpark- Kappeljnestraat- Bergse Hoeve- Buitengebied. Ook het Sibeliuspark sluit aan bij deze groene hoofdstructuur. Door deze groene verbinding worden diverse buurten met elkaar verbonden.

In de Witte Hoef ligt tussen de Bachlaan en de Chopinlaan een groene zone. De zone loopt via het Laantje van Cumberland richting de 'zuidelijk geleidingszone'.

Aan de buitenzijde wordt de wijk omringd door de 'zuidelijke geleidingszone' van De Stelt en De Elzen en verder door de Geffense Bosjes en het buitengebied tussen Geffen en Oss .

Grootschalige groenvoorzieningen

Aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel ligt het Sibeliuspark. Het Sibeliuspark maakt deel uit van de groene hoofdstructuur. Het park is op dit moment een voorziening die vooral voor de buurt een functie heeft als wandelgebied. De scholen aan de overzijde van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel gebruiken het park om te sporten. In het park liggen onder andere tennisbanen.

Op wijkniveau zijn er een aantal groene verbindingen met de woonbuurten. Door de groene inprikkers worden buurten met het park verbonden. Voor het Sibeliuspark is een ontwikkelingspark gegeven in een visie (zie verder hoofdstuk 5).

Het Elzenhoekpark ligt centraal in de Ruwaard. Zoals eerder beschreven, maakt het park deel uit van de groene hoofdstructuur. In het park is veel ruimte voor sporten en spelen. Een flink deel van het park wordt gevormd door het open water. In en aan de rand van het park liggen voorzieningen voor onderwijs, maatschappelijke dienstverlening en sociaal-culturele activiteiten. Het Natuur- en MilieuEducatiecentrum en de speeltuin "de Elckerlyck" hebben een functie voor de gehele stad.

In het kader van 'maatschappelijk aanbesteden' wordt nagedacht over de toekomst van het park. Ook wordt door de gemeente een ruimtelijke visie voor het park gemaakt (zie verder hoofdstuk 5).

Aan de westzijde, aan de rand van het plangebied, liggen de voetbalvelden van S.V. Ruwaard.

Wijkgroen

Naast de groene hoofdstructuur en de grootschalige groenvoorzieningen is ook veel wijkgroen aanwezig. Op wijkniveau worden in de woonstraten verbindingen gemaakt met de groene hoofdstructuur en de parken. Belangrijke interne verkeersdragers zoals de Schaepmanlaan-Euterpelaan en Joost van den Vondellaan - Joannes Zwijzenlaan hebben brede bermen waardoor de verkeersstructuur en de groene structuur elkaar versterken. Ook diverse woonstraten hebben een groen profiel gekregen.

In de Witte Hoef manifesteert het groen zich vooral door het groen in de voortuinen en zijtuinen. In het oostelijk deel van de Bachlaan en achter de Witte Hoeflaan dringt het groen de buurt in. Hierdoor krijgt vooral het deel achter de Witte Hoeflaan een nogal besloten karakter.

In de wijk Ruwaard is veel groen aanwezig waardoor de wijk een groene uitstraling heeft. Het groene karakter van de wijk is voor een belangrijk deel opgebouwd vanuit de hoofdstructuur. Doordat het groen vaak achter de woningen ligt, profiteren lang niet alle woningen van het groen in de wijk. Op verschillende plaatsen overheerst het stenige beeld, wat mede bepaald wordt door een hoeveelheid aan erfafscheidingen.

In het kader van het beheer wordt op verschillende plekken aan de binnenzijde van de singels, het groen meer open gemaakt. Hierdoor wordt vanuit de woningen het gebied beter zichtbaar gemaakt en de toegankelijkheid vergroot.

Door het overheersende groen is de doorlopende structuur van het open water zeker niet overal zichtbaar of herkenbaar.

3.5.2 Bijzonder waardevolle bomen

Binnen het plangebied staan verschillende bomen die een bijzondere waarde hebben.

3.5.3 Spelen

In het plangebied is speeltuin "de Elckerlyck" gelegen. Verspreid over het gebied zijn in het grote aandeel groen binnen de wijk speelplekken aanwezig.

3.6 Onderwijs

In het plangebied komen verschillende scholen voor, zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs (zie kaart). De invloed van de wijk Oss-Zuid ten oosten van het plangebied, met name de Talentencampus en het Sibeliuspark, op de Ruwaard is groot.



Horizonschool De Komeet, Troelstrastraat



Kaart Onderwijs

Rondom de scholen in de Ruwaard zijn veel ontwikkelingen gaande.

Hooghuislyceum Locatie West

Het Hooghuislyceum West aan de Verdijkstraat is uitgebreid.

Om dit mogelijk te maken is – vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening – een vrijstellingsprocedure gevolgd.

ROC De Leijgraaf

De Leijgraaf heeft momenteel twee locaties binnen de wijk Ruwaard in gebruik. Deze locaties liggen net buiten de plangrenzen. Het betreft een vestiging aan de Euterpelaan en enkele ruimtes binnen een vestiging aan de Sweelinckstraat.

Buiten het plangebied heeft het ROC nog een locatie aan de Schelversakker in Oss. Het betreft op deze locatie onderwijs in de toeristisch-recreatieve sfeer.

Het ROC heeft plannen om de toeristisch-recreatieve onderwijstak onder te brengen bij de Talentencampus. De plannen voor deze campus zijn nog in ontwikkeling.

Vanwege de relatie die met de andere functies binnen de Talentencampus gelegd kan worden, verdient een uitbreiding bij de Talentencampus de voorkeur boven een uitbreiding aan de Euterpelaan. Maar wanneer de uitbreiding bij de Talentencampus gaandeweg het proces niet mogelijk blijkt te zijn, wil het ROC graag de mogelijkheid hebben om bij de locatie aan de Euterpelaan uit te breiden. In het kader van het bestemmingsplan voor het Sibeliuspark zal dit aspect nader worden bekeken.

Sterrebosschool

De Sterrebosschool aan de Verdijkstraat realiseert een uitbreiding op eigen terrein.

Montessorischool De Elzeneind

De Elzeneind wil mogelijk een andere indeling van de school. Het opgenomen bouwvlak biedt ruimte voor een andere invulling van de school.

Hertogin Johanna School Coornhertstraat

De locatie van de Hertogin Johanna School aan de Coornhertstraat is verhuisd naar de locatie van openbare basisschool De Poolster aan de Staringstraat.

Hierdoor is de locatie aan de Coornhertstraat vrijgekomen. In het kader van de visie voor het Elzenhoekpark en de pilot "Maatschappelijk aanbesteden" is gekeken naar een mogelijk andere invulling van de locatie. In de visie wordt uitgegaan van sloop van het schoolgebouw.

3.7 Detailhandel

Detailhandel wordt uitgeoefend binnen twee stroken: winkelcentrum de Ruwert en winkelcentrum de Heihoek. Met uitzondering van één zaak aan de Nieuwe Hescheweg, wordt in de rest van het plangebied geen detailhandel uitgeoefend.



3.8 Horeca

Horecafuncties zijn voornamelijk terug te vinden in de buurtwinkelcentra. Een restaurant en zalencentrum in woonbuurt 't Woud en een snackbar in de Verdistraat zijn hier de enige uitzonderingen op. Aan de Nieuwe Hescheweg heeft vele jaren een café gezeten, maar deze is momenteel niet meer in gebruik.

3.9 Kantoren

In het plangebied ligt slechts op één locatie een zelfstandige kantoorvestiging, namelijk langs de Verdistraat.

Aan de randen van het bedrijventerrein aan de Euterpelaan, net buiten het plangebied, bevinden zich ook diverse kantoren.

3.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

In het plangebied komen verschillende voorzieningen voor die betrekking hebben op de aspecten gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening. Het betreft voorzieningen in de vorm van tandartsenpraktijken, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en dergelijke. Sommige daarvan passen binnen de regels voor de aan-huis-verbonden beroepen, maar er komen ook grotere complexen voor. De voorzieningen zijn veelal terug te vinden in clusters.



Kaart gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

3.11 Sociaal-culturele voorzieningen

In het plangebied komen verschillende sociaal-culturele voorzieningen voor, bijvoorbeeld in de vorm van een buurthuis en sportverenigingen.



Kaart sociaal-culturele voorzieningen

3.12 Bedrijvigheid

Net buiten het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Eigenlijk gaat het om twee bedrijventerreinen, namelijk het oude bedrijventerrein Euterpelaan en het nieuwere gedeelte 'De Koepel' waarop meer representatieve functies zijn gevestigd.

Op het bedrijventerrein is momenteel nog één grootschalig bedrijf aanwezig. De overige bedrijven zijn kleinschalig al dan niet gecombineerd met woningen. Door de ligging in het stedelijk gebied heeft dit bedrijventerrein een meer publieksgericht karakter. Dit is terug te zien in de aanwezige functies: autobedrijven, diverse detailhandel bij verschillende bedrijven, recreatie (fitness) en langs de randen van het bedrijventerrein enige kantoorontwikkeling en maatschappelijke dienstverlening.



In het plangebied zelf worden nauwelijks bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, met uitzondering van de aan huis verbonden beroepen. Alleen aan 't Woud, de Hescheweg en de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is bedrijvigheid te vinden.

3.13 Water

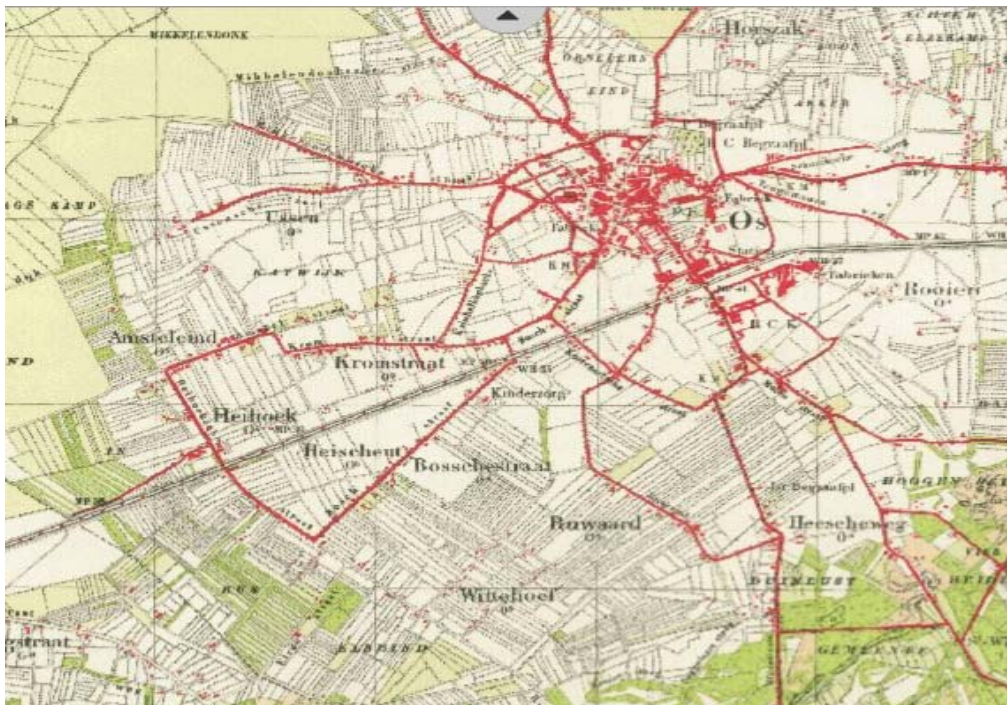
Afvalwater wordt vanuit het gebied via een overwegend gemengde riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van het waterschap. Afvoer is in noordwestelijke richting naar de Heihoeksingel. Omdat er sprake is van voornamelijk een gemengd stelsel zijn er bij hevige regen een aantal ontsnappingsmogelijkheden (overstorten) op de waterpartijen. Deze waterpartijen (vijvers/singels verbonden met duikers) hebben daarmee een belangrijke waterhuishoudkundige functie en vormen onderdeel van het zogenaamde zuidelijk waterlint dat zich uitstrekt van Vorstengrafdonk tot aan de Bergse Hoeve. Deze vijvers hebben een meer natuurlijke inrichting en vormen ook een belangrijk onderdeel van de parken en recreatieve voorzieningen in de wijk.

Vanuit het waterbeleid (vasthouden regenwater, scheiden van schoon en vuilwater, voorkomen/beperken overlast door regenwater/oppervlaktewater, beperken verdroging/vernatting, verbeteren waterkwaliteit) is behoud en mogelijke uitbreiding van oppervlaktewater van belang. Bestaand oppervlaktewater met waterhuishoudkundige functie dient als zodanig bestemd te worden. Uit ervaring en herberekening van het rioleringsstelsel (BRP 2006) is in enkele delen van Ruwaard een verhoogde gevoeligheid voor water op straat berekend rekening houdend met klimaatsverandering. Op termijn zal deze gevoeligheid met maatregelen, waaronder afkoppelen van regenwater, worden verminderd. Handhaving van bestaande groene ruimte die dan mogelijk ook als groen/blauwe ruimte kan worden benut, is daarvoor belangrijk. Met name handhaving van al bestaande infiltratiebermen langs doorgaande wegen als Ruwaardsingel, Dr. Saal van Zwanenbergsingel, Heihoeksingel, Verdilaan is van belang. Op enkele locaties in de wijk zijn in de afgelopen jaren bij reconstructies en renovaties infiltratievoorzieningen aangebracht. Bij toekomstige reconstructies in andere delen zal dit ook steeds overwogen moeten worden. De grondslag leent zich goed voor infiltratie (afkoppelkansenkaart). Binnen bestaande bestemming groene ruimte zal mede hierom waterberging/waterafvoer een mogelijke functie moeten zijn.

3.14 Cultuurhistorie en archeologie

De Scheppingskerk aan de Constantijn Huygenstraat doorloopt de procedure om aangewezen te worden als monument. Verder zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig, wel een beeldbepalend object; de boerderij aan de Elzeneind 2.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het westelijke gedeelte van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Het oostelijke gedeelte heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Over een deel van het noordelijke plangebied zijn geen gegevens bekend.





4 Randvoorwaarden en beperkingen.

4.1 Inleiding

De randvoorwaarden voor een bestemmingsplan vloeien allereerst voort uit de milieuaspecten. Het bestemmingsplan Ruwaard is een bestemmingsplan voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan is daarom hoofdzakelijk conserverend van aard; de bestaande situatie wordt vastgelegd. De enige nieuwe ontwikkelingen die zijn opgenomen betreffen die in het Elzenhoekpark. Gelet op het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan, kan de reikwijdte van de milieuonderzoeken beperkt zijn. Om de bestaande milieuhygiënische situatie inzichtelijk te maken, zijn wel milieuonderzoeken uitgevoerd. In de paragrafen 4.2. tot en met 4.6. is ingegaan op de milieuaspecten. Paragraaf 4.7. is gewijd aan de natuurwaarden. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

4.2 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid worden gemaakt in:

- a. Geluid afkomstig van de (spoor)wegen
- b. Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Ad -a. Geluid afkomstig van (spoor)wegen

De Wet Geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting. De Wet Geluidhinder geeft voorkeurgrenswaarden aan waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd. Er geldt een maximale hogere grenswaarde die niet overschreden mag worden. Verblijfsgebieden (wegen met 30 km) zijn vrijgesteld.

De enige ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen, betreffen de ontwikkelingen in het Elzenhoekpark (zie hoofdstuk 5). De nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de noordoosthoek geprojecteerd. De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn 30 km/uur-wegen die zijn vrijgesteld van onderzoek. De overige wegen liggen weliswaar binnen de 200 meter waarbinnen akoestisch onderzoek vereist is, maar uit globale berekeningen is vastgesteld dat vanwege de afstand en de tussenliggende bebouwing de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. In het kader van het wijzigingsplan kan een definitief geluidsrapport worden opgesteld.

Voor het overige zijn geen nieuwe ontwikkelingen met geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Een akoestisch onderzoek is daarom niet persé nodig.

Om toch inzicht te krijgen in de huidige geluidsbelasting als gevolg van het (spoor)wegverkeer heeft toch akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting als gevolg van het spoorwegverkeer en als gevolg van het wegverkeer op de Euterpelaan.

Uit het onderzoek van 24 juli blijkt dat de geluidscontour van 55 dB vanuit het spoortraject 740 's Hertogenbosch-Nijmegen op circa 230 m uit de hartlijn van het spoortraject ligt en dat de 68 dBcontour op circa 31 m ligt.

Wat betreft de geluidscontour als gevolg van de Euterpelaan, ligt de contour voor de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op circa 135 m. De maximaal toelaatbare grenswaardencontour ligt:

- voor vervangende nieuwbouw (68 dB) op 0 m van de weg;
- voor nieuw te bouwen woningen, onderwijs, zieken- of verpleeghuizen (63 dB) op 7 m van de weg;
- voor andere gezondheidszorggebouwen en woonwagendplaatsen (53 dB) op 60 m van de weg;
- voor andere geluidgevoelige terreinen dan woonwagendplaatsen (58 dB) op 53 m van de weg.

Eén en ander betekent dat voor het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (dit zijn onder andere woningen, onderwijsvoorzieningen, woonwagenstandplaatsen en medische voorzieningen) het doorlopen van een hogere grenswaardenprocedure noodzakelijk is. Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen voor het bedrijventerrein moet dit in acht worden genomen en is ook nader onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op overige wegen rondom het bedrijventerrein noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan waarvoor geen geluidgevoelige bestemmingen zijn opgenomen, is dit niet nodig.

Ad –b. Geluid afkomstig van bedrijvigheid

Aangezien in het bestemmingsplan Ruwaard geen nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijvigheid zijn opgenomen, is een onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van bedrijvigheid achterwege gelaten.

4.3 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron.

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

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan én als in een moederbesluit is bepaald dat bij de uitwerkingsbesluiten/vrijstellingen enz. bepaald is dat de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan voor de Ruwaard zijn de externe veiligheidssituaties van drie inrichtingen en twee transportroutes van belang.

A. BEVI-Inrichtingen:

- 1. Het tankstation aan de Hescheweg;
- 2. Het LPG-tankstation aan de Euterpelaan;
- 3. Het LPG-tankstation aan de Saal van Zwanenbergsingel.

B. Transportroutes:

- 1. De Ruwaardsingel;
- 2. De spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen.

A. BEVI-inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geven de kaders voor de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten van de tankstations.

Plaatsgebonden risico

De toetsingscriteria ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn gekoppeld aan de risiconiveaus van 10^{-5} en 10^{-6} per jaar.

Voor LPG zijn in de Revi vaste afstanden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Welke afstanden gelden is afhankelijk van of sprake is van een bestaande of nieuwe situatie en of sprake is van een kwetsbaar object of niet. De Revi maakt onderscheid tussen een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar of gelijk aan of groter dan 1000 m³/jaar.

	Nieuwe situatie	Bestaande situatie
Doorzet < 1000 m ³ /jaar	40	25
Doorzet ≥ 1000 m ³ /jaar	110	40

Deze afstanden gelden voor zogenaamde kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, bejaardenhuizen, scholen etc.) De afstanden gelden ook voor zogenaamde beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld verspreid liggende woningen, dienstwoningen, sporthallen) maar in dat geval is geen sprake van een grenswaarde maar van een richtwaarde. Beperkt kwetsbare objecten zijn binnen de risicocontouren toegestaan, maar er moet dan wel een onderbouwing aan ten grondslag liggen.

Volgens de letter van de huidige Bevi is sprake van een nieuwe situatie als sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, ook als dit ruimtelijk besluit een conserverend plan inhoudt waarin slechts de bestaande toestand wordt vastgelegd.

De Revi noemt geen afstanden voor biogas. De plaatsgebonden risicocontour voor biogas moet worden berekend.

Groepsrisico

Het Bevi vermeldt dat het groepsrisico moet worden getoetst aan de oriëntatiewaarde en dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan een verantwoording ten aanzien van de acceptatie van het berekende groepsrisico moet worden opgesteld. Dit gebied wordt in de Revi als invloedsgebied aangeduid. Het invloedsgebied van een lpg-installatie is een gebied van 150 meter rondom het tankstation. Het invloedsgebied van biogas wordt berekend.

-1. Tankstation De Kock Hescheweg

Ten aanzien van tankstation De Kock zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen toegevoegd.

In de onderzoeken die door het bureau Oranjewoud zijn uitgevoerd wordt de vertaalslag van milieu naar ruimtelijke ordening gemaakt. De Bevi kent specifieke regels voor de ruimtelijke ordening.

De kwantitatieve risicoanalyse van BMDadvies is toegevoegd omdat oliehandel De Kock haar activiteiten recentelijk heeft uitgebreid met het leveren van vloeibaar biogas. In dit onderzoek wordt ingegaan op de plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico van biogas.

Plaatsgebonden risico

De LPG-doorzet van het tankstation aan de Hescheweg is groter dan 1000 m³ lpg/jaar.

Omdat sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, is volgens de letter van het Bevi sprake van een nieuwe situatie waarvoor een PR 10^{-6} contour van 110 meter vanaf het vulpunt geldt.

Binnen de 10^{-6} contour is op een buurperceel een woning aanwezig. Deze woning is bestemd voor 'woondoeleinden' binnen het daarvoor aangewezen bestemmingsvlak. Volgens het Bevi is sprake van een saneringssituatie.

De verwachting is dat op korte termijn nieuwe afstandeisen ten aanzien van de pr-contouren zullen worden gesteld vanwege strengere veiligheid aan LPG-tankstations. Wanneer deze eisen ingaan, voldoet de huidige situatie aan alle plaatsgebonden risico-eisen.

Ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan zal de huidige situatie dan ook voldoen aan de wet-en regelgeving. Artikel 2.2. van de Revi biedt de mogelijkheid om in een dergelijk geval te anticiperen op de nieuwe regelingen en uit te gaan van de kortere afstand.

Verder kan ten aanzien hiervan worden opgemerkt dat feitelijk sprake is van een reeds bestaande situatie. Wanneer de afstand voor bestaande situaties wordt gehanteerd (40 m) ligt de woning niet binnen de 10^{-6} contour en is in de huidige situatie geen sprake van een saneringssituatie.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van het vloeibare biogas zijn geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten aanwezig.

Groepsrisico

Het groepsrisico van het tankstation is getoetst aan de oriëntatiewaarde. Uit deze toets blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt. Er is daarmee geen belemmering voor vaststelling van het plan.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet ten aanzien van Bevi-bedrijven de verantwoordingsplicht worden ingevuld. Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Er is een adviesplicht voor de regionale brandweer.

De verantwoordingsplicht is ingevuld in een uitgebreid document dat als bijlage is toegevoegd. Conclusie ten aanzien van tankstation de Kock is dat het groepsrisico van dit tankstation relatief laag is. Er zijn maatregelen ter vermindering van het groepsrisico mogelijk, maar omdat het om een bestaande situatie gaat, zijn ruimtelijke maatregelen lastig te nemen. Aanbevolen wordt daarom om de bestaande situatie vast te leggen in het bestemmingsplan zodat een verhoging van de personendichtheid in het invloedsgebied in de toekomst wordt voorkomen en de huidige gewenste situatie in tact blijft. Omdat het bestemmingsplan conserverend is, wordt deze maatregel genomen.

-2. Tankstation Euterpelaan

Plaatsgebonden risico

Het bedrijventerrein Euterpelaan waarop het tankstation gelegen is, wordt uit de planherziening voor de Ruwaard gelaten. Het plaatsgebonden risico heeft geen invloed op het plangebied waardoor deze niet nader gemotiveerd hoeft te worden.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van een tankstation is 150 meter. Een deel van het plangebied valt binnen dit invloedsgebied. Ook hier is de verantwoordingsplicht voor ingevuld.

Het groepsrisico van het tankstation Total aan de Euterpelaan is hoger. Omdat het ook hier om een bestaande situatie gaat, is ook hier het nemen van ruimtelijke maatregelen lastig. Door de aanwezigheid van een verzorgingstehuis in het invloedsgebied, is er wel winst te boeken op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De te nemen maatregelen zijn besproken met de regionale brandweer en neergelegd in het in de bijlagen gevoegde document.

-3. Tankstation Saal van Zwanenbergsingel

Plaatsgebonden risico

Het tankstation is gelegen buiten het plangebied. Het plaatsgebonden risico heeft geen invloed op het plangebied waardoor deze niet nader gemotiveerd hoeft te worden.

Groepsrisico

Binnen het invloedsgebied van 150 meter valt slechts een zeer beperkt deel van het plangebied; het betreft slechts (delen van) twee woningen en enkele achtertuinen.

In het in de bijlagen gevoegde document is deze situatie verantwoord.

B. Transportroutes

-1. Ruwaardsingel

De Ruwaardsingel maakt onderdeel uit van de vastgestelde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit het onderzoek blijkt, dat er geen plaatsgebonden risicocontour rond de weg ligt.

Het invloedsgebied van het groepsrisico strekt zich tot 325 m uit over het plangebied. Binnen dit invloedsgebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een verantwoordingsplicht.

Een overschrijding van de oriëntatiewaarde zal naar verwachting niet aan de orde zijn.

Een volledige QRA-berekening zou de volledige juridische zekerheid geven over het overschrijden van de grenswaarde. Bij het projecteren van nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een dergelijke QRA raadzaam.

Nu in dit bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen waardoor de personendichtheid en daarmee het groepsrisico niet toeneemt en de oriëntatiewaarde naar verwachting niet wordt overschreden, kan een verdere invulling van de verantwoordingsplicht achterwege worden gelaten.

-2. Spoorlijn

De externe veiligheidsaspecten vanuit de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen zijn nader onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd. In het onderzoek is uitgegaan van de transportgegevens voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals opgenomen in de 'Marktverwachting Vervoer Gevaarlijke Stoffen Per Spoor' van 26 september 2007. Uit de berekeningen blijkt dat geen PR 10-6 contour aanwezig is. Verder overschrijdt het berekende groepsrisico de oriëntatiewaarde niet; deze ligt een kleine 3% onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Nu geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, kan een verdere invulling van de verantwoordingsplicht achterwege worden gelaten.

De ontwikkelingen rond het Elzenhoekpark liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het invloedsgebied van het groepsrisico van zowel de BEVI-inrichtingen als de transportroutes.

4.4 Geur

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen aan lagere overheden. Momenteel is de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten de belangrijkste graadmeter voor de omgang met geurhinder.

Samengevat valt uit deze brief de volgende beleidslijn af te leiden:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het ALARA1-principe;
- de mate van hinder die acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd bestuursorgaan.

Een belangrijk aspect van de brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De gemeente Oss beschikt (nog) niet over dergelijk beleid.

Het bestemmingsplan Ruwaard is een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Ruwaard levert het geuraspect geen belemmering op en het hinderniveau neemt door het besluit evenmin toe.

Besloten is om toch door middel van onderzoek inzicht te verkrijgen in de geurbelasting binnen het plangebied.

¹ ALARA: As Low as Reasonable Achievable

Net buiten het plangebied zijn twee geurproducerende bedrijven gelegen: Dalco Foods b.v. en Zwiers Vleeswaren b.v.

Conclusie van het onderzoek is dat – gelet op het bepaalde in de milieuvergunning – de geurbelasting door Dalco en Zwiers op alle geurgevoelige objecten acceptabel is en dat de geurcontouren niet zorgen voor belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan Ruwaard.

In het onderzoek is geen vertaalslag gemaakt naar de mogelijkheid van nieuwe ontwikkelingen. Bij een doorontwikkeling van het bedrijventerrein moet de mogelijkheid tot het opnemen van nieuwe geurgevoelige objecten opnieuw worden afgewogen.

Voor de dierenverblijven op de kinderboerderij gelden strikt genomen geen afstandsnormen. Uit algemeen beschermingsniveau is het wel goed om een afstand van ten minste 50 meter aan te houden vanaf de dierenverblijven. Voor een permanente mestopslag geldt wel een afstand van 50 meter tussen opslag en gevoelige objecten.

Aan die afstand van 50 meter wordt – ook na verplaatsing van de kinderboerderij - ruimschoots voldaan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn op grond van een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. De ontwikkelingen in het Elzenhoekpark liggen op grote afstand van de bronnen die voor luchtkwaliteit van belang zijn. Anders zou de ontwikkelingslocatie in de noordoosthoek van het parkgebied vallen onder de Regeling 'niet in betekenende mate'. Het betreft de categorie van woningbouwlocaties van netto minder dan 500 woningen indien één ontsluitingsweg is opgenomen en netto minder dan 300 woningen indien twee ontsluitingswegen zijn opgenomen. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied reeds een maatschappelijke functie, waardoor de nieuwe maatschappelijke voorziening die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt, weg valt.

In het bestemmingsplan Ruwaard zijn verder geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom achterwege gelaten.

4.6 Bodem en grondwater

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

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

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

Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken. Het complete historisch bodemonderzoek van 23 oktober 2007 is opgenomen als bijlage bij de toelichting. In dit onderzoek zijn ook nog gebieden begrepen die niet in, maar wel aangrenzend aan het plangebied liggen.

Voor dit bestemmingsplan Ruwaard is het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek voldoende. Uit dit onderzoek blijken geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het Elzenhoekpark.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet door middel van een nader bodem- en/of grondwateronderzoek worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie of op welke wijze een eventuele verontreiniging zal worden aangepakt.

4.7 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bestemmingsplan Ruwaard is een hoofdzakelijk conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die een substantiële verslechtering betekenen. Op de ontwikkelingslocatie in de noordoosthoek van het Elzenhoekpark is reeds veel bebouwing en verharding aanwezig. Een flora- en faunaonderzoek is niet uitgevoerd.

5 Doelstellingen en programma voor het plangebied

5.1 Ontwikkelingen

Hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate, actuele regeling te treffen voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan zal daarom vooral conserverend van aard zijn; dit betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Waar mogelijk houdt een toekomstgericht bestemmingsplan echter ook rekening met nieuwe ontwikkelingen.

Om het actualiseringsproces niet teveel vertraging op te laten lopen, dient een afweging te worden gemaakt of nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Als hoofdlijn geldt dat nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan kunnen worden meegenomen als:

- deze voldoende zijn uitgewerkt;
- er overeenstemming is met projectontwikkelaars;
- er voldoende draagvlak is voor het plan, bij voorkeur blijkend uit een reeds doorlopen inspraakprocedure;
- het plan niet te complex is.

Als niet aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, zal het meenemen van nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot ongewenste vertraging in de actualisering en moet er omwille van voortgang voor worden gekozen deze uit het bestemmingsplan te laten.

5.1.1 Bedrijventerrein Euterpelaan

In de uitgangspuntennotitie voor de Ruwaard van maart 2010 is opgenomen dat het bedrijventerrein Euterpelaan zal worden meegenomen in de planherziening voor de Ruwaard.

De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft echter inzichten opgeleverd die tot de conclusie hebben geleid dat het beter is het bedrijventerrein uit de planherziening voor de Ruwaard te laten en het terrein te vatten in een apart plan.

Mede uit de inspraakreacties die op de uitgangspuntennotitie zijn gekomen, is gebleken dat er veel speelt rondom het bedrijventerrein; verzoeken om andere functies toe te staan, de wenselijkheid om naar een "verkleuring" van het bedrijventerrein te gaan en zeker ook de problematiek rondom het bedrijf Dalco. Dit bedrijf is nog het enige aanwezige grootschalige bedrijf op het terrein.

Het bedrijventerrein is eigenlijk geschikt voor kleinschalige bedrijven in lichtere milieucategorieën met beperkte milieueffecten. Een verplaatsing van het bedrijf zou dan ook wenselijk zijn.

De problematiek rondom het bedrijventerrein verdient een eigen planproces. In het proces rondom het bestemmingsplan moeten verschillende aspecten worden afgewogen.

In de eerste plaats moeten de verplaatsingsmogelijkheden van Dalco serieus worden onderzocht. In de tweede plaats kan een toekomstvisie voor het bedrijventerrein verder worden uitgewerkt.

Het bedrijventerrein leent zich voor een invulling met gemengde functies in de vorm van 'lichtere' bedrijven, bepaalde vormen van perifere detailhandel, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies, waarvan de laatste drie functies met name in de buitenste schil passend zijn.

In het proces moet dan tevens worden gekeken naar de (mogelijke opheffing van) milieuhygiënische belemmeringen, bijvoorbeeld vanuit externe veiligheid (tankstation Euterpelaan), geluid en geur (zie hoofdstuk 4).

De problematiek rondom het bedrijventerrein is zó complex dat het meenemen van het gebied zou kunnen leiden tot ongewenste vertraging in de actualisering van het bestemmingsplan voor de rest van de wijk. Dit is niet alleen ongewenst vanwege de wettelijke actualiseringsplicht maar vooral ook omdat hierdoor ook particuliere verzoeken tot kleine uitbreidingen onnodig blijven liggen.

Omdat het bedrijventerrein functioneel verder zo verschilt van de rest van de wijk, is een scheiding ook vanuit de functionele samenhang te verantwoorden.

Omdat het meenemen van het bedrijventerrein in het bestemmingsplan zou kunnen leiden tot ongewenste vertraging in de actualisering van het bestemmingsplan Ruwaard, is ervoor gekozen het bedrijventerrein uit het bestemmingsplan Ruwaard te laten.

5.1.2 Sibeliuspark

Het Sibeliuspark is gelegen aan de oostkant van het plangebied en omvat de hele zone van de Ruwaardsingel tot de Euterpelaan. Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor het park is nu gereed.

Het voorlopig ontwerp geeft een visie op het inrichtingsniveau van het groen. Bovendien wordt nieuwe bebouwing voorgesteld in de vorm van woningen.

In de visie voor het Sibeliuspark wordt op hoofdlijnen een stedenbouwkundige uitwerking gegeven. Maar het is niet uit te sluiten dat als gevolg van onderhandelingen met projectontwikkelaars andere bebouwingsmogelijkheden geboden moeten worden. In die zin is het nog te vroeg om de bebouwingsmogelijkheden nu in het bestemmingsplan vast te leggen.

Een plan dat de mogelijkheden biedt in een grootschalige groenvoorziening nieuwe bebouwing te realiseren, is complex en kan leiden tot een aanzienlijke hoeveelheid inspraakreacties. Met de communicatie hierover is veel tijd gemoeid. Dit gaat ten koste van de snelheid waarmee het bestemmingsplan Ruwaard kan worden opgesteld.

Om die reden zal een apart bestemmingsplan voor het Sibeliuspark worden opgesteld. Het park is daarom buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Ruwaard gelaten.

Om de voortgang in de actualisering van het bestemmingsplan Ruwaard niet te frustreren, worden de nieuwe ontwikkelingen rondom het Sibeliuspark niet in het bestemmingsplan Ruwaard meegenomen.

5.1.3 Elzenhoekpark



Er is een ontwerp gemaakt voor het Elzenhoekpark dat centraal binnen het plangebied gelegen is. Op basis van de kwaliteiten en knelpunten binnen het park zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze resulteren in verschillende veranderingen in de huidige situatie.

Het voorlopig ontwerp voor het Elzenhoekpark is eind 2009 onderwerp geweest van een inspraakprocedure. Naast de reacties tijdens de inspraakavond op 15 december 2009 zijn drie schriftelijke reacties en één mondelinge reactie ingediend.

Belangrijkste thema tijdens de inspraak was het al dan niet aanleggen van formele fietsroutes door het Elzenhoekpark. Uit de inspraakavond bleek dat er weinig voorstanders zijn van formele fietspaden. Besloten is om geen formele fietspaden aan te leggen. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp.

Uit de doorlopen inspraakprocedure kan worden afgeleid dat er voldoende draagvlak is voor het plan. Het ontwerp van het Elzenhoekpark wordt 20 mei ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Besloten is het plan mee te nemen in dit bestemmingsplan voor de Ruwaard.

In de eerste plaats is ervoor gekozen om het Natuurmilieueducatie-centrum en de kinderboerderij te verplaatsen en een eigen plek te geven op een eiland.

Op de verbeelding is dit eiland aangegeven met een aanduiding. In de regels is opgenomen dat binnen het aanduidingsvlak ten behoeve van het NME-centrum en de kinderboerderij gebouwen mogen worden gebouwd.

De speeltuin zal op de huidige plek blijven. Hiervoor is een aanduiding opgenomen. Binnen het aanduidingsvlak zijn gebouwen ten behoeve van de speeltuin toegestaan.

Bedoeling is dat tussen de speeltuin en het NME-centrum/kinderboerderij een entreeplein komt met een zitplek aan het water en een horecavoorziening. Om de horeca toe te kunnen laten is een aanduiding opgenomen. De horecagelegenheid is gemaximeerd in aard en oppervlakte.

De huidige school aan de Coornhertstraat in het park zal verdwijnen. In het ontwerpbestemmingsplan voor de Ruwaard is deze dan ook niet opgenomen.

Voor alle functies in het park is de parkeerbehoefte berekend. Deze parkeerbehoefte is gebaseerd op de binnen het parkeerbeleid vastgestelde parkeernormen en de onderliggende bestemmingsplannen. Voor de speeltuin en het NME-centrum/kinderboerderij is de parkeerbehoefte gebaseerd op ervaringscijfers. In de parkeerbehoefte van het merendeel van de functies kan ofwel in openbaar gebied ofwel op eigen terrein worden voorzien. Een uitzondering hierop is de speeltuin en het NME-centrum/kinderboerderij. Bij de herinrichting van het park zal daarom het bestaande parkeerterrein in de zuidwesthoek langs de Joost van den Vondellaan met circa 70-75 parkeerplaatsen worden uitgebreid. Daarbij wordt het parkeerterrein geschikt gemaakt als halte- en parkeerplaats voor bussen (gescheiden in- en uitgang). Op dit moment parkeren de bussen bij de flatgebouwen en dat is geen gewenste situatie.

In het ontwerpbestemmingsplan is de parkeerplaats vergroot.

In de noordoosthoek van het park, op de hoek van de Coornhertstraat en de Van Veldekestraat is in het ontwerp voor het park een ontwikkelingslocatie aangegeven. De bedoelde locatie betreft de plek waar nu de GGZ gehuisvest is in een voormalig schoolgebouw dat in eigendom is bij de gemeente Oss met vier bijbehorende resocialisatiewoningen die eigendom zijn van Brabant Wonen.

De verwachting is dat de huidige functies op termijn zullen verdwijnen. Het beschikbaar komen van deze locatie voor een nieuwe invulling biedt de kans om het Elzenhoekpark vanuit deze zijde beter toegankelijk te maken. In de huidige opzet vormt de bebouwing en terreinafbakening een barrière tussen omliggende buurten en het park. In de nieuwe invulling kan een directe route vanuit de omgeving naar het park worden gerealiseerd en door het vrijhouden van een aantal zichtlijnen kan het park beter worden beleefd. Een groot deel van de aanwezige bomen op de locatie kan bij de nadere invulling gehandhaafd worden om zo het parkachtige karakter van het gebied te versterken.

Voor de invulling van het terrein wordt aan woningbouw gedacht in de vorm van appartementen. Ook wordt gedacht aan de huisvesting van een buurtcentrum op de betreffende locatie.

Naar de toekomst van sociaal-cultureel centrum D'n Iemhof is nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat dit centrum haar functie als herkenbare laagdrempelige ontmoetingsplek in de Ruwaard niet (meer) kan vervullen. Samen met Brabant Wonen wordt een onderzoek gestart naar de huisvestingsbehoefte van de wijkfuncties in de Ruwaard en naar de vraag of het hiervoor nodig is een nieuw wijkcentrum te realiseren. De ontwikkelingslocatie biedt – naast de voorgestelde woningbouw – ruimte voor een dergelijke maatschappelijke functie centraal in de wijk.

Omdat de exacte invulling van de locatie nog niet bekend is, is in het bestemmingsplan een zogenaamde wijzigingszone opgenomen. Binnen deze zone is het op termijn mogelijk door middel van een wijzigingsplan de invulling nader in te vullen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. In deze voorwaarden zijn de volgende randvoorwaarden vertaald:

- Met het aangeven van de te bebouwen oppervlakte, moet rekening worden gehouden met de bomen langs de rand (Coornhertstraat, Van Veldekestraat) en met de bomen in het zuidwestelijk deel van het gebied. Hoewel de bomen geen monumentale waarde hebben, zijn ze wel van belang voor het verkrijgen van een parkachtige invulling van de locatie;
- Voor het gebied mag geen hoger bebouwingspercentage gelden dan 50%, waardoor voldoende openheid van het gebied gewaarborgd blijft en de gewenste routes en zichtlijnen mogelijk blijven;
- Diagonaal (van noordoost naar zuidwest) is een verbindingsroute voor voetgangers via de locatie naar het park gewenst;
- Als maximale bebouwingshoogte voor de locatie geldt 17 meter (circa 5 bouwlagen). Voor een beperkt deel van de bebouwing (maximaal 500 m²) bestaat de mogelijkheid om tot maximaal 25 meter te bouwen. Hierdoor kan binnen de planopzet een bebouwingsaccent tot circa 8 bouwlagen worden gerealiseerd;

- Binnen de bestemming is ruimte voor inpassing van een functie voor maatschappelijke doeleinden. Dit maakt – in combinatie met de voorgestelde woningbouw – de eventuele huisvesting van een wijkcentrum op de locatie mogelijk;
- Voor de realisatie van appartementen geldt als randvoorwaarde dat deze beschikken over een gebouwde, ondergrondse parkeervoorziening. Hierbij geldt de vastgestelde parkeernormering als uitgangspunt. De ontsluiting van deze voorziening kan worden aangesloten op het naastgelegen parkeerterrein, behorende bij de flats aan de Van Veldekestraat.

Binnen deze randvoorwaarden zijn verschillende bebouwingsvarianten te ontwikkelen. Het parkachtige karakter van de locatie is bepalend voor de uitwerking, ook in architectuur en openbare ruimte. De bebouwing zal altijd eenzijdige oriëntatie krijgen. Buitenruimte van de woningen kan niet ten koste gaan van het openbaar karakter van het park.

Binnen de bestaande ruimtelijke context van de flats (Van Veldekestraat) en de laagbouwwoningen (Bilderdijkstraat, Coornhertstraat) is een invulling met een eigen gezicht, vooral ontleend aan het thema “wonen in het park” een gewenst uitgangspunt bij de uitwerking van de nadere planvoorstellen.

De verdere aanpassingen betreffen de inrichting van het park.

Rondom het NME-centrum/kinderboerderij zal een watergang worden ingericht. Er komt een oost-west gerichte verbinding vanaf de Coornhertstraat naar de Heihoeksingel. Ook in de noord-zuid richting wordt een verbinding gemaakt. Langs het water komt een recreatieve route met zitplekken. Het ontwerp voorziet in vijf bruggen waarvan 2 hoge en 3 lage bij het NME-centrum en de kinderboerderij.

De bestaande functies blijven behouden. In de zuidwesthoek wordt gedacht aan een strandje onder de lindebomen. De functie van het trapveldje en de jeu de boulesbaan blijven bestaan. Aan de Coornhertstraat is ruimte voor het toevoegen van een sport- en spelvoorziening. Bij de flatgebouwen in het park komt een speeltuin voor kleinere kinderen. Op de kruising tussen de verbindingroutes is ruimte voor ontmoeten en in het park wordt meer kleur gebracht. Daarbij wordt zeer selectief beplanting verwijderd en toegevoegd.

Al deze aanpassingen in de inrichting vallen binnen de groenbestemming en hebben daarom geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

5.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het overgrote deel van het plangebied kenmerkt zich door een heldere structuur met een blokverkaveling. Hierdoor is veelal gewerkt met grotere aaneengesloten bestemmingsvlakken. Er is weinig verschil in bebouwingskarakteristiek, behalve dan dat er verschil is in hoogte. In het bestemmingsplan is gekeken naar het verschil in hoogte tussen de woningen (bungalows, hoogbouw en rijtjeswoningen). Voor het overige is gebruik gemaakt van standaardvoorschriften.

Voor de vrijstaande woningen is meer aandacht besteed aan de bebouwingskarakteristiek van de afzonderlijke deelgebieden.

De vrijstaande woningen in Ruwaard zijn veelal zonder kap. Ten aanzien van 't Woud is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen gewaarborgd. Voor de woningen in de Witte Hoef is het groene beeld van belang. Om het groene karakter van deze buurt te behouden, zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij voornamelijk aan de achterkanten van de woningen uitbreidingsmogelijkheden geboden zijn.

Er is veelal gewerkt met grotere aaneengesloten bestemmingsvlakken en standaardvoorschriften. Voor de vrijstaande woningen is de bebouwingskarakteristiek van de afzonderlijke deelgebieden in het bestemmingsplan vertaald.

5.3 Functionele karakteristiek

Alle bestaande functies zijn in beginsel als zodanig bestemd. Bij het bestemmen komt de functiescheiding, die op grond van het huidige beleid ook wenselijk is, tot uitdrukking.

Binnen de woonbuurten geldt hoofdzakelijk een toegesneden bestemming “wonen”.

De voorzieningensstroken kennen ruime bestemmingen, waarbinnen een diversiteit aan functies is toegestaan.

De bestaande functiescheiding is in het bestemmingsplan aangehouden.

5.4 Volkshuisvesting

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

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

In het bestemmingsplan zijn geen voorwaarden met betrekking tot woningbouwcategorieën opgenomen.

5.5 Verkeer

5.5.1 Ontsluiting

De bestaande infrastructuur is in de huidige vorm vastgelegd. Het probleem van verkeersveiligheid is geen aspect dat met een bestemmingsplan kan worden opgelost. Dit moet op inrichtingsniveau gebeuren.

Bestaande infrastructuur is als zodanig vastgelegd. Bij herinrichting van de openbare ruimte wordt – zoveel als mogelijk – rekening gehouden met de inrichtingseisen van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) en de Fietsnota voor de wegen en fietsverbindingen.

5.5.2 Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet niet in een herstructurering van het winkelcentrum de Ruwert . Vanwege de indeling van het winkelcentrum en de beperkte fysieke ruimte is grootschalige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen niet mogelijk. Wel wordt samen met ondernemers gekeken naar mogelijkheden voor kleine uitbreidingen door het optimaliseren van de openbare ruimte. Ook rondom winkelcentrum De Heihoek wordt de mogelijkheid van aanpassing van het openbaar gebied bekeken.

In de woonbuurten wordt momenteel de mogelijkheid onderzocht om door aanpassing van het openbaar gebied extra parkeerplaatsen te realiseren. Groenvoorzieningen kunnen worden ingezet ten behoeve van parkeerplaatsen. Het aandeel groen binnen de wijk Ruwaard wordt echter gezien als een kwaliteit die de gemeente graag willen behouden. Gelet hierop wordt in beginsel niet gekozen voor het opofferen van groenvoorzieningen.

Verdere oplossingen voor parkeerproblemen moeten worden gevonden in het gedrag van mensen, fysieke ingrepen en parkeerregulering.

Door aanpassing van het openbaar gebied wordt de mogelijkheid tot realisering van extra parkeerplaatsen onderzocht rondom de winkelcentra en in de woonbuurten. Ten behoeve van de ontwikkelingen in het Elzenhoekpark wordt het bestaande parkeerterrein aan de Joost van de Vondellaan vergroot.

Ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen in het Elzenhoekpark wordt de bestaande parkeerplaats aan de Joost van de Vondellaan vergroot. In het bestemmingsplan zijn verder geen wijzigingen opgenomen ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

5.6 Groen

Omvang en situering

De groene hoofdstructuur en de wijkgroenstructuur vallen samen met de verkeersstructuur. Gelet op het belang van de groenstructuren hebben deze een groenbestemming gekregen naast de bestemming verkeers- en verblijfsgebied voor de verkeersstructuur. Ook het wijkgroen en buurtgroen van enige omvang heeft in het bestemmingsplan een groenbestemming gekregen. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen is het groen opgenomen als zijnde verkeers- en verblijfsgebied.

De groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur en het wijkgroen en buurtgroen van enige omvang hebben een groenbestemming gekregen. Bermen en snippergroen zijn opgenomen binnen de bestemming verkeers- en verblijfsgebied.

Bijzonder waardevolle bomen

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

In het bestemmingsplan is geen aanvullende bescherming van bijzonder waardevolle bomen opgenomen. Bescherming vindt plaats via de Algemeen Plaatselijke Verordening..

Spelen

Binnen de groenbestemming en de bestemming verkeers- en verblijfsgebied kan de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk worden gemaakt. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met speelruimte voor kinderen, zodat een "minimumkwaliteit" kan worden gerealiseerd.

Speeltuin de Elckerlyck heeft een speciale aanduiding gekregen op de plankaart.

Bij herinrichting van de openbare ruimte wordt – zoveel als mogelijk - rekening gehouden met in het speelruimtebeleid gegeven inrichtingseisen voor de woonomgeving en eventueel noodzakelijke aanvullende formele speelvoorzieningen. Binnen de groenbestemming en de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden wordt de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk gemaakt

5.7 Onderwijs

Afgelopen jaren zijn drie scholen uitgebreid. Het betreft het Hooghuislyceum West aan de Verdijkstraat, de Sterrebosschool en de uitbreiding van de Coornhertschool bij de locatie van de Poolster. Deze uitbreidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de volgende uitbreidingen opgenomen::

- ***Uitbreiding Hooghuislyceum West;***
- ***Uitbreiding Sterrebosschool;***
- ***Uitbreiding Poolster***

5.8 Detailhandel

Winkelcentrum Heihoek is een buurtsteunpunt en een aanvulling op de Ruwert. Door de ontwikkeling van Oss-West is op lange termijn een heroverweging van de positie van de Heihoek en een andere, meer noordwestelijk gelegen winkelgebied op zijn plaats. Vooralsnog blijft de functie als buurtsteunpunt gewenst.



buurtwinkelcentrum Heihoek

De Ruwert is een goed lopend winkelcentrum met een boodschappenfunctie. Deze functie moet ook behouden blijven. Mogelijke uitbreiding zal dan ook moeten plaatsvinden in de dagelijkse artikelensector. Het winkelcentrum heeft een gesloten uitstraling naar de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is voor verbetering vatbaar en er is een druk op de parkeervoorzieningen. De Nettorama en Albert Heijn hebben behoefte uit te breiden. Vanwege de ligging en de opzet van het winkelcentrum en de gemeten parkeerdruk is grootschalige uitbreiding van winkels niet mogelijk. Grootschalige uitbreidingen kunnen alleen gezien worden binnen een totale herstructurering van het winkelcentrum. De gemeente gaat hierover in gesprek met de partijen die bij een mogelijke herstructurering betrokken zijn. Kleine aanpassingen aan het gebouw of de openbare ruimte, die een eventuele herstructurering niet frustreren, zijn wel mogelijk. Een kleine uitbreiding van Nettorama is meegenomen. Deze uitbreiding is opgenomen ten behoeve van een overdekte laad- en losruimte. Het winkeloppervlak wordt niet uitgebreid.

Het nieuwe bestemmingsplan beschrijft de huidige situatie van winkelcentra de Ruwert en Heihoek. Kleinschalige uitbreidingen of aanpassingen zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Grootschalige uitbreidingen kunnen alleen gezien worden binnen een totale herstructurering van het winkelcentrum. Gezien de planperiode van een eventuele herstructurering wordt hiervoor op een later moment een aparte procedure gevolgd.

5.9 Horeca

De functiescheiding in de Ruwaard past uitstekend in de visie zoals die in het horecabeleidsplan is opgenomen.

Binnen de wijk is alleen lichte horeca terug te vinden, zoals snackbars en restaurants. Deze zijn voornamelijk gelegen in de wijk- en buurtcentra. De snackbar aan de Verdijkstraat ligt in een zone waar meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn.

Restaurant en zalencentrum 't Woud ligt in een woonbuurt zonder andere voorzieningen in de directe nabijheid. Het ligt aan een doorgaande weg, is goed ontsloten, heeft voldoende parkeerplaatsen, leidt niet tot overlast op de woonomgeving en stuit daarom in het geheel niet op bezwaren.

Alle bestaande situaties zijn als zodanig bestemd. Omdat er geen sprake is van onwenselijke situaties, is er geen reden op dit beginsel een uitzondering te maken.

Het voormalige café aan de Hescheweg wordt nu gebruikt als woning en is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

Binnen woonbuurten is uitbreiding van horeca uitgesloten. Bij de voorzieningenclusters zijn er mogelijkheden voor winkelondersteunende horeca.

Bestaand horecagebruik is als zodanig bestemd. In de voorzieningenclusters zijn er mogelijkheden voor winkelondersteunende horeca. In woonbuurten is uitbreiding van bestaande of toevoeging van nieuwe horeca uitgesloten.

5.10 Kantoren

Het bestaande kantoor aan de Verdistraat heeft een kantoorbestemming gekregen.

5.11 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

De voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestaande voorzieningenstroken is uitbreiding van dergelijke voorzieningen toegestaan.

5.12 Sociaal-culturele voorzieningen

De sociaal-culturele voorzieningen zijn in overeenstemming met het gebruik bestemd.

5.13 Bedrijvigheid

Zoals in paragraaf 5.1. aangegeven, wordt het bedrijventerrein Euterpelaan uit deze planherziening gelaten.

De beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen is in de wijk Ruwaard van toepassing.

Buiten de aan-huis-verbonden-beroepen is binnen de woonbuurten geen nieuwe bedrijvigheid toegestaan.

De bestaande bedrijvigheid aan 't Woud en de Hescheweg heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Sinds enkele jaren is in bestaande bedrijfsbebouwing aan de Hescheweg 205 een zogenaamde afslankstudio gevestigd. Op een oppervlakte van circa 60 m² bevinden zich diverse sportapparaten. De betreffende functie is op de betreffende locatie niet bezwaarlijk.

De functie wordt uitgeoefend in bestaande bedrijfsbebouwing, die op deze wijze doelmatig wordt gebruikt. De functie is kleinschalig, zowel qua oppervlakte als qua publiekaantrekkende werking. De ontsluiting van het terrein levert geen problemen op en op eigen terrein kan afdoende in de parkeerbehoefte worden voorzien. De functie stuit niet op milieutechnische bezwaren. Het is geen geluidgevoelige bestemming waardoor akoestisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het perceel valt binnen het invloedsgebied van tankstation De Kock. In het onderzoek naar externe veiligheid is dit meegenomen.

Bestaande bedrijvigheid is als zodanig bestemd. Nieuwe bedrijvigheid zal binnen woonbuurten worden uitgesloten.

De beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen is van toepassing.

5.14 Water

Om ook in de toekomst het opvangen en verwerken van regenwater veilig te stellen, is het van belang om bestaande groene ruimten te handhaven. Binnen de groenbestemming is de functie van waterafvoer en tijdelijke waterberging opgenomen.

De waterpartijen met een duidelijke waterhuishoudkundige functie hebben een specifieke bestemming “water” gekregen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal als uitgangspunt het op eigen terrein vasthouden van regenwater gelden. Bij herinrichting van de openbare ruimte in bestaand gebied wordt – zoveel als mogelijk – afgekoppeld. Binnen de groenbestemming is de functie van groenvoorzieningen voor waterafvoer en tijdelijke waterberging opgenomen. De waterpartijen met een duidelijke waterhuishoudkundige functie hebben een specifieke bestemming “water” gekregen.

5.15 Cultuurhistorie en archeologie

In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer geen gegevens bekend zijn, is een verkennend archeologisch onderzoek wenselijk om de archeologische verwachtingswaarde te kunnen bepalen. In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is geen nader onderzoek noodzakelijk. In dit conserverende plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Omdat in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.16 Mantelzorg

De regels in dit bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de regels met betrekking tot mantelzorg uit het hiervoor bestemmingsplan “regeling Mantelzorg Gemeente Oss”.

5.17 Prostitutiebeleid

Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan Ruwaard bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn opgesteld volgens de SBVP 2008.

6.2 Artikelsgewijs

Artikel 1 en 2

Deze voorschriften bevatten begripsbepalingen en regels over de wijze van meten. De gehanteerde begrippen worden nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen. De wijze van meten geeft aan op welke manier het meten van de in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Artikel 3 Bedrijven

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

Alleen de tankstations die in het plangebied aanwezig zijn, een bedrijf in 't Woud en een bedrijf aan de Hescheweg vallen onder de bedrijfsbestemming.

De bedrijven in het plangebied die gelegen zijn binnen woonbuurten, hebben een woonbestemming gekregen met een aanduiding "bedrijven" omdat wonen in deze gebieden de voornaamste functie is.

Artikel 4 Centrumkernwinkelgebied

De winkelcentra in het plangebied hebben de bestemming "centrumkernwinkelgebied" gekregen.

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. De toegelaten functies zijn weergegeven in een matrix. Sport- en woondoeleinden zijn slechts toegestaan voorzover deze op de plankaart zijn aangeduid.

Artikel 5 Groen

In beginsel zijn binnen de bestemming "groen" geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van de speeltuin en de kinderboerderij. Dit is met aanduidingen weergegeven. Verder zijn ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwen toegestaan.

Artikel 6 Horeca

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecafuncties vastgelegd. De categorieën die op de betreffende plekken zijn toegestaan, zijn als zodanig aangeduid.

Artikel 7 Kantoren

Binnen deze bestemming zijn de bestaande kantoorfuncties vastgelegd.

Artikel 8 Maatschappelijk

Binnen de bestemming "maatschappelijk" is een diversiteit aan functies toegestaan. Deze zijn onderling uitwisselbaar. Dienstverlening die ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie is toegestaan.

Artikel 9 Sport

Binnen deze bestemming zijn de bestaande sportvoorzieningen opgenomen. Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan voor zover aangeduid. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst. Om enige flexibiliteit in de plaatsing van deze gebouwen te hebben, is het bouwvlak ten aanzien van de sportvelden op de verbeelding groot.

Artikel 10 Tuin

De bestemming "Tuin" hoort bij de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.

Artikel 11 en artikel 12 Verkeer en Verkeer-verblijf

Beide bestemming zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming "verkeer-verblijf" op de verblijfsgebieden.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Voorzover als zodanig aangeduid, geldt een uitzondering voor nutsgebouwen en garages.

Artikel 13 Verkeer-Railverkeer

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de spoorlijn die de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt.

Artikel 14 Water

De oppervlaktewateren met een functie hebben een waterbestemming gekregen.

Artikel 15 Wonen- woongebouwen

Binnen deze bestemming zijn woongebouwen toegestaan.

Artikel 16 Wonen-Vrijstaand 1

Binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand zijn vrijstaande woningen toegestaan.
Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel.
Er zijn verschillende ontheffingen opgenomen, met betrekking tot aan-huis-gebonden-beroepen, bed- and breakfast mogelijkheden en mantelzorg.

Artikel 17 Wonen-Vrijstaand 2

De vrijstaande woningen in het middengedeelte van de buurt Witte Hoef hebben de bestemming "Wonen-Vrijstaand 2" gekregen. De reden hiervoor ligt in het feit dat het bebouwingspercentage van deze percelen, vanwege de grootte van de percelen nogal afwijkt van het standaardbebouwingspercentage zoals dat voor de vrijstaande woningen in de rest van de wijk geldt. In de regels is een vast toegestaan bebouwingspercentage opgenomen.

Artikel 18 Wonen-Vrijstaand 3

Het gedeelte aan de oostzijde van de buurt Witte Hoef heeft de bestemming 'Wonen-Vrijstaand 3' gekregen. In deze bestemming geldt ten aanzien van het bebouwingspercentage dezelfde regeling als binnen de bestemming "Wonen-Vrijstaand 2". Maar ten opzichte van "Wonen-Vrijstaand 2" is een afwijkende hoogtebepaling opgenomen.
Bedrijven zijn toegestaan voorzover deze op de plankaart als zodanig zijn aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de andere functies eraf te halen zodra deze zijn beëindigd.

Artikel 19 Wonen-Halfvrijstaand

Binnen de bestemming Wonen-Halfvrijstaand zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Verder zijn maatschappelijke functies toegestaan voorzover deze als zodanig op de plankaart zijn aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de andere functies eraf te halen zodra deze zijn beëindigd.
Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Dezelfde ontheffingsmogelijkheden als bij de vrijstaande woningen zijn opgenomen.

Artikel 20 Wonen-Patio

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. Deze woningen bestaan in beginsel uit één bouwlaag met een mogelijkheid ontheffing te verlenen voor een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Bij de woningen behoort een binnenplaats of binnentuin die ten minste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw moet beslaan.

Artikel 21 Wonen-Rijen

Voor de aaneengebouwde woningen zijn dezelfde regels opgenomen als in de overige woonbestemmingen. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel.

Artikel 22 Wonen-Woonwagenstandplaatsen

Op de plankaart is het aantal toegestane woonwagens per bestemmingsvlak weergegeven. Het toegestane aantal komt overeen met de bestaande situatie.
De bouwregels voor hoofd- en bijgebouwen worden per standplaats weergegeven.

Artikel 23 t/m 28 Algemene regels

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

Artikel 29 Overgangsrecht

Artikel 29 bevat de regels van het overgangsrecht.

Artikel 30 Slotbepaling

Artikel 30 is de slotbepaling van het plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Ruwaard is een conserverend plan waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Het opstellen van een exploitatieplan is slechts verplicht voorzover een plan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen.

De enige ontwikkelingen die voor de Grex van belang zijn, zijn opgenomen in het Elzenhoekpark. In de noordoosthoek van het park zijn de functies maatschappelijk en wonen geprojecteerd. Realisering van deze functies is uitsluitend mogelijk na wijziging van het plan. De onderzoekskosten en plankosten met betrekking tot deze specifieke projecten spelen een rol op het moment dat daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de herinrichting van het Elzenhoekpark is een budget beschikbaar. Met dit beschikbare budget kunnen de essentiële onderdelen uit het ontwerp in een eerste fase worden uitgevoerd. Fase 1 omvat de hoofdpadenstructuur, het entreeplein als verbindende schakel tussen de speeltuin en het NME-centrum/kinderboerderij, het eiland met NME/kinderboerderij en het parkeren ten behoeve van deze functies. De uitvoer van de functies die nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, is daarmee gegarandeerd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Uitgangspuntennotitie als basis

In het kader van het bestemmingsplanproces is allereerst een zogenaamde uitgangspuntennotitie opgesteld. In deze notitie zijn de algemene uitgangspunten verwoord die de basis vormen voor het bestemmingsplan.

Over de uitgangspuntennotitie heeft inspraak plaatsgevonden. Er is de mogelijkheid gegeven zowel mondeling als schriftelijk reacties in te dienen. Op de gehouden inspraakavond zijn verschillende mondelinge inspraakreacties gegeven. De afwegingen hieromtrent zijn direct meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren, is de mogelijkheid geboden om een toelichting te krijgen op het bestemmingsplan en/of een mondelinge reactie in te dienen.

Er zijn drie inspraakreacties ingediend. In het navolgende worden deze samengevat weergegeven en voorzien van een beoordeling. Daarbij is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties genummerd en zijn geen naw-gegevens opgenomen van de insprekers. Bij de papieren versie is een overzicht van de naw-gegevens van de insprekers opgenomen en de insprekers zijn op de hoogte van het nummer dat aan hen is toebedeeld.

Inspreker 1)

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt een opbouw op uitbouw aan de achterzijde te mogen realiseren ten behoeve van een extra slaapkamer.

Beoordeling reactie:

De keuken vormt een aanbouw aan het hoofdgebouw. Voor aan- en bijgebouwen gelden de bijgebouwenregels van een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 m. respectievelijk 4,50 m. De aan- en bijgebouwenregeling vormt beleid voor alle bestemmingsplannen.

Voor bijgebouwen wordt een lagere goot- en bouwhoogte aangehouden om het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen tot uitdrukking te laten komen. Wanneer een extra laag op de aanbouw wordt geplaatst is er geen sprake meer van ondergeschiktheid. De massaopbouw wordt verstoord. Ruimtelijk ontstaat een ongewenste situatie.

Als aan dit verzoek medewerking wordt verleend zou dit een precedent scheppen voor andere locaties.

Conclusie:

Voor deze situatie wordt geen aanleiding gezien af te wijken van het algemeen beleid.

Inspreker 2)

Samenvatting reactie

De inspraakreactie richt zich op de bebouwingsmogelijkheden van het aangrenzende perceel. Inspreker vreest dat zijn achterperceelsgrens door de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt volledig wordt bebouwd waardoor de beleving vanuit de woning minder wordt en er minder (zon)licht op het perceel komt. Inspreker verzoekt eenzelfde regeling op te nemen als die in het geldende plan is opgenomen.

Concreet verzoekt hij:

- conform het geldende plan op te nemen dat een aanbouw niet over een lengte van meer dan 4 meter in de zijdelingse perceelsgrens mag worden geplaatst;
- het bebouwingspercentage van 55% te beperken.

Beoordeling van de reactie

Volgens het geldende bestemmingsplan Ruwaard I mag een perceel dat kleiner is dan 250 m² voor ten hoogste 20% bebouwd worden met aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen. Het percentage van 20% ziet dus uitsluitend op de bijgebouwen en de aanbouwen, dus exclusief het hoofdgebouw.

In het nieuwe plan is een bebouwingspercentage opgenomen dat aansluit bij de standaardregeling voor bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Voor een bouwperceel tussen de 200 en 300 m² geldt dat het volgende aan totale bebouwing aanwezig mag zijn:

“60% voor de oppervlakte tot 200 m² en 40% over de meerdere oppervlakte.” In de percentages is het hoofdgebouw meegenomen.

Het bebouwingspercentage zoals dat is opgenomen in het nieuwe plan is voor het betreffende perceel inderdaad aanmerkelijk hoger dan dat van het oude plan. Het percentage uit het oude bestemmingsplan is echter wel erg laag en sluit in het geheel niet meer aan bij de hedendaagse behoefte. De nieuwe standaardregeling voor bebouwingspercentages voorziet in de behoefte van bewoners meer mogelijkheden te hebben in de bebouwing op het achtererf. Wij vinden dit ruimtelijk aanvaardbaar.

In het geldende bestemmingsplan Ruwaard I is verder opgenomen dat een aangebouwd bijgebouw over een lengte van maximaal 4 meter in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd. Voor een vrijstaand bijgebouw geldt deze bepaling niet.

In het nieuwe bestemmingsplan is een beperking in situering niet opgenomen.

Omdat de beperking van 4 meter uitsluitend geldt voor aangebouwde bijgebouwen en niet voor vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, is het ook volgens het geldende plan reeds mogelijk de zijdelingse perceelsgrens vol te bouwen. Het geven van nadere voorwaarden aan de situering achten wij niet wenselijk omdat we op het achtererf juist mogelijkheden en ruimte willen bieden.

Ook de wetgever heeft overigens gemeend relatief kleinschalige bebouwing meer vrij te laten door vergunningsvrij bouwen mogelijk te maken. Daarmee zou het opnemen van een afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens in het bestemmingsplan weinig soelaas bieden maar overigens het visuele bezwaar dat inspreker heeft ook niet wegnemen.

Ten aanzien van de zonlichttoetreding merken wij op dat de beperking hiervan door de nieuwe bijgebouwenregeling nihil is gelet op de ligging van de tuin op het zuiden en het feit dat het slechts om éénlaagse bebouwing gaat.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor aan-en uitbouwen een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m aangehouden.

Volgens het geldende bestemmingsplan mag de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 3,5 m bedragen en geldt voor een vrijstaand bijgebouw een hoogte van maximaal 3 m. Een maximale bouwhoogte is in het oude plan niet opgenomen waardoor een kap van 4,5 m of zelfs hoger mogelijk is.

Ten aanzien van deze regeling is in het nieuwe bestemmingsplan eerder sprake van een inperking dan van een uitbreiding.

Conclusie

Erkend wordt dat wanneer bewoners van het achterliggende perceel de zijdelingse perceelsgrens volledig bebouwen, dit negatieve consequenties heeft voor de belevingswaarde vanuit de woning en de tuin van de Thorbeckestraat 26.

Echter, ook met het geldende bestemmingsplan is het mogelijk de achterperceelsgrens van inspreker te bebouwen. De opgenomen bebouwingspercentage van 55% achten wij ruimtelijk acceptabel en deze sluit aan bij de hedendaagse wens van bewoners om meer bebouwingsmogelijkheden te hebben. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een beperking in de maximale hoogte van bijgebouwen. De ingediende inspraakreactie geeft ons geen aanleiding de regeling aan te passen.

Inspreker 3

Samenvatting reactie

In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden en concrete plannen van het bedrijf van reclamant:

a) de definitie voor bedrijfswoning is te beperkend. Een bedrijfswoning zou ook bewoond moeten kunnen worden door een gezin dat uit meerdere personen bestaat.

b) Het bestemmingsplan is slechts bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Nu het tankstation onder milieucategorie 4.1. valt, is deze niet als zodanig bestemd.

c) Op de plankaart is een te klein bouwvlak getekend. De grens van het bouwvlak is ten onrechte en ongemotiveerd op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Daardoor komen reeds vergunde bouwwerken ten onrechte buiten het bouwvlak te staan en wordt plaatsing van bouwwerken in de toekomst bemoeilijkt.

Reclamant verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak volgens ingediende schets. Een rooilijn aan de wegzijde ziet hij liever niet, als deze er toch moet zijn, wordt gevraagd deze op 5 meter te leggen.

d) De bouwhoogten op de plankaart komen niet overeen met de huidige hoogte van de gebouwen. Op de plankaart is een goothoogte aangegeven van 6 meter en een nokhoogte van 7 meter. De huidige loods heeft een nokhoogte van 8,55 meter. In het geldende plan is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter aangegeven. Gevraagd wordt de bestaande hoogten te respecteren.

e) In verband met een aangevraagde vergunning voor biogas, wordt gevraagd de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan te passen naar 13 meter zodat de benodigde tank geplaatst kan worden.

f) Het bestemmingsplan moet de gelegenheid bieden om buiten het nu ingetekende bouwvlak een reclamezuil op te nemen in overeenstemming met het APV en PLV met een maximale hoogte van 7,5 meter en een breedte van 2,4 meter.

g) De opgenomen 75 m² die bij tankstations aan detailhandel is toegestaan is te beperkt. Voorgesteld wordt 125 m² aan te houden.

h) Het perceel ten noorden van de Hescheweg 223 is ten onrechte bestemd als Wonen-V1. Feitelijk is hier sprake van een bedrijfswoning. Conform de BEVI is het niet toe te staan woningen te projecteren in de plaatsgebonden risicocontour en de vestiging van nieuwe woningen op het perceel moet worden uitgesloten.

i) Verzocht wordt de QRA die is opgesteld voor de veranderingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer mee te nemen in dit bestemmingsplan. Deze sluit naar mening van reclamant beter aan op de werkelijke situatie.

j) Ten onrechte wordt het tankstation aan de Saal van Zwanenbergsingel niet genoemd in het bestemmingsplan; het invloedsgebied van dit tankstation gaat over het bestemmingsplan heen.

k) Ten onrechte is NV Organon niet genoemd in het bestemmingsplan.

l) Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen tot tweede bedrijfswoning.

Beoordeling

a) Onder een bedrijfswoning moet volgens de begripsbepalingen worden verstaan: een woning in of bij een gebouw op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. In de begripsomschrijving is tevens omschreven wat onder een "huishouden" wordt begrepen, namelijk de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin. Nu in de definitie van de bedrijfswoning het begrip 'huishouden' wordt genoemd, is geregeld dat de woning ook bewoond kan worden door een gezin dat uit meerdere personen bestaat.

b) De systematiek met betrekking tot de bestemming 'bedrijven' is aangepast. De milieucategorie die ten hoogste is toegestaan, is opgenomen op de plankaart. Het bedrijf van reclamant valt onder de categorie 4.1.

c) In het bestemmingsplan is in zijn algemeenheid bij het intekenen van de bouwvlakken een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter aangehouden. Deze maat is aangehouden om afstand te houden tussen bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens. Alleen in voorkomende gevallen waar bebouwing al binnen de 5 meter vergund is, wordt maatwerk geleverd. Achterliggende gedachte is dat vanwege de visuele uitstraling van de bebouwing het ongewenst is bebouwing te realiseren op de perceelsgrens. Tevens zou het betekenen dat onderhoud aan gebouwen moet plaatsvinden van buiten het perceeleigendom.

Voor dit perceel is het bouwvlak aangepast. Om een logische aansluiting op de bestaande bebouwing mogelijk te maken is het voorstelbaar het bouwvlak aan de zijkant en aan de achterzijde in enige mate te vergroten zodat een rechte lijn ontstaat. De bestaande bebouwing in de zuid-westhoek steekt door die lijn heen. Vanwege het behoud van openheid wordt aan de noord-oostzijde vastgehouden aan de afstand van 5 meter tot de perceelsgrens.

Het bouwvlak aan de straatzijde ligt op enige afstand van de perceelsgrens. Juist de Nieuwe Hescheweg als groene entree van Oss heeft groene kwaliteit. Omgekeerd vormt deze locatie de overgang naar het buitengebied. Wanneer bebouwing dicht bij de weg zou worden opgericht, zou het beeld van de (bedrijfs)bebouwing gaan overheersen. De entree verliest dan aan kwaliteit. In zuidelijke richting is de luifel van het benzinestation al nadrukkelijk aanwezig. Een verdere uitbreiding van bebouwing in de richting van de weg zou het (groene) beeld van de omgeving nog meer verstoren.

Verder is het bouwvlak dermate groot dat er voldoende ruimte aanwezig is voor het realiseren van nieuwe bebouwing. Ook het bebouwingspercentage biedt nog voldoende ruimte voor uitbreiding. Momenteel is circa 30% bebouwd terwijl het bestemmingsplan 50% toe laat.

d) Conform het geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte veranderd in 10 meter.

e) In het bestemmingsplan is de mogelijkheid tot plaatsing van deze tank middels een binnenplanse ontheffing opgenomen.

f) Buiten het bouwvlak bestaat de mogelijkheid bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten tot 6 meter hoogte. Dit is de algemene lijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op bedrijventerreinen. Voor deze locatie is geen aanleiding hiervan af te wijken.

Wat betreft de (omvang van de) reclame zal verder worden getoetst aan het vastgestelde reclamebeleid.

g) De in het bestemmingsplan opgenomen maat sluit aan bij de maat die is opgenomen in het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In dit beleid wordt erkend dat er behoefte is aan bepaalde vormen van detailhandel en horeca bij tankstations. Dienstverlening ten behoeve van de weggebruiker is daarbij het sleutelwoord.

De in het detailhandelsbeleid opgenomen oppervlakte sluit goed aan bij de gemiddelde omvang van de detailhandel bij tankstations binnen de gemeente. Deze omvang ligt tussen de 20 en 60 m² wvo. Door de maximummaat van 75 m² aan te houden, hebben tankstations geen verstorend effect op de detailhandelsstructuur.

h) De opgenomen woonbestemming komt overeen met de bestemming zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "buitengebied" van de gemeente Oss zoals dat op 29 januari 1999 is vastgesteld. Van deze woonbestemming is ook uitgegaan in de motivering die in het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek is opgenomen.

Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Buiten dit bouwvlak is de (nieuw) vestiging van woningen niet toegestaan. Hiermee is de vestiging van nieuwe woningen achter op het perceel uitgesloten.

i) Het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, heeft betrekking op de externe veiligheidssituatie met LPG.

Reclamant heeft een aanvraag gedaan voor een veranderingsvergunning in het kader van de Wet Milieubeheer. In dit kader is een QRA uitgevoerd.

In deze QRA is met name gekeken naar de externe veiligheidsaspecten rondom aardgas. LPG komt slechts zeer summier gemotiveerd aan de orde.

Er is verzocht de aangeleverde QRA wat betreft de motivering aan te vullen. Vooralsnog zal het onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd, leidend zijn.

j) Het invloedsgebied van het tankstation aan de Saal van Zwanenbergsingel valt inderdaad voor een zeer beperkt gedeelte over het plangebied. In de toelichting en in het onderzoek naar externe veiligheid is hier aandacht aan besteed.

k) Het bestemmingsplangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van het bedrijf MSD. Dit bedrijf voor het externe veiligheidsaspect rondom deze bestemmingsplanherziening derhalve niet relevant.

l) Een bedrijfswoning is bij een bedrijf toegestaan indien deze huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. De noodzaak is leidend bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid.

Ook voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning geldt, dat deze echt noodzakelijk moet zijn in verband met benodigd extra toezicht. Die noodzaak is niet aangetoond. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning zal alleen bij hoge uitzondering gebeuren. Aangezien er al een woning aanwezig is, is de kans op toestaan van een tweede woning gering.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast, met name wat betreft het bouwvlak en de toegestane hoogten.

9 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro heeft overleg plaatsgevonden met instanties die betrokken zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Uit de reacties van Provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat Noord-Brabant en N.V. Nederlandse Gasunie N.V. blijkt dat hun belangen niet in het geding zijn.

Verder zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's Hertogenbosch

Samenvatting reactie

- 1) Verzocht wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de meest relevante beleidsdocumenten van het waterschap (de Keur en het nieuwe Waterbeheerplan 2010-2015) op te nemen;
- 2) Aangeraden wordt de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' ter verduidelijking op te nemen in de begrippenlijst;
- 3) Verzocht wordt de bestemmingen 'Bedrijf' (artikel 3), 'Centrum-Kernwinkelgebied' (artikel 4), 'Horeca' (artikel 6), 'Kantoor' (artikel 7), 'Maatschappelijk' (artikel 8) en 'Tuin' (artikel 1 mede te bestemmen voor waterhuishoudkundige voorzieningen).

Beoordeling reactie

- 1) Opname heeft weinig toegevoegde waarde. Het levert geen ruimtelijk relevante andere keuzes op. De keur is altijd van toepassing voor de leggerwatergangen in het gebied (waterlint). En het is steeds de meest actuele versie die van toepassing is. Naar verwachting wordt dit/volgend jaar de keur al weer aangepast. Hetzelfde geldt voor het waterbeheerplan. De invulling van de waterparagraaf is onder andere een vertaling van dit en andere waterplannen.
- 2) Naar onze mening is voldoende duidelijk wat onder de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' moet worden verstaan. Het verduidelijken van de term in de begripsbepalingen achten wij niet noodzakelijk en ook niet wenselijk, omdat het daarmee juist ingeperkt kan worden.
- 3) In de doeleindenomschrijving van de genoemde bestemmingen zijn 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

Brandweer Brabant-Noord, Postbus 218, 5201 AE 's Hertogenbosch*Samenvatting reactie*

- 1) Geadviseerd wordt de ontwikkelingen op het gebied van de verbetering van de veiligheid van LPG-tankauto's goed in de gaten te houden;
- 2) Geadviseerd wordt een communicatieplan op te stellen voor bewoners en gebruikers binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen op te stellen;
- 3) Geadviseerd wordt om met bedrijven, kantoren en instellingen binnen de invloedsgebieden in contact te treden voor een adequate BHV organisatie;
- 4) Geadviseerd wordt om – met betrekking tot eventuele nieuwbouw binnen de invloedsgebieden – eisen te stellen aan de vluchtmogelijkheden.

Beoordeling reactie

- 1) De ontwikkelingen zullen gedurende het planproces worden gevolgd. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat op termijn voldaan wordt aan de normen.
- 2 t/m 4) Met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid heeft inmiddels overleg plaatsgevonden met de regionale brandweer. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de bijlagen bij dit plan.

10 Handhaving

10.1 Beleidskader

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

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

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

10.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

10.3 Handhaafbaarheid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat (legale) bestaande functies in beginsel worden gerespecteerd en een positieve bestemming krijgen. Voor functies die niet in lijn zijn met het geldende bestemmingsplan is maatwerk geleverd. Het wegbestemmen van functies is eigenlijk alleen mogelijk voorzover er concrete vooruitzichten bestaan op beëindiging van de functie binnen een planperiode.

In het gebied Ruwaard zijn nauwelijks strijdigheden met het geldende bestemmingsplan geconstateerd. Slechts in drie gevallen komt de uitoefening van de functies niet overeen met de geldende bestemming. Het betreft in concrete twee maatschappelijke functies aan de Schaepmanlaan. Deze functies worden al vele jaren uitgeoefend en stuiten in het geheel niet op bezwaren.

Vanwege hun ligging in het woongebied hebben de functies een woonbestemming gekregen. De maatschappelijke functies zijn vertaald in een aanduiding.