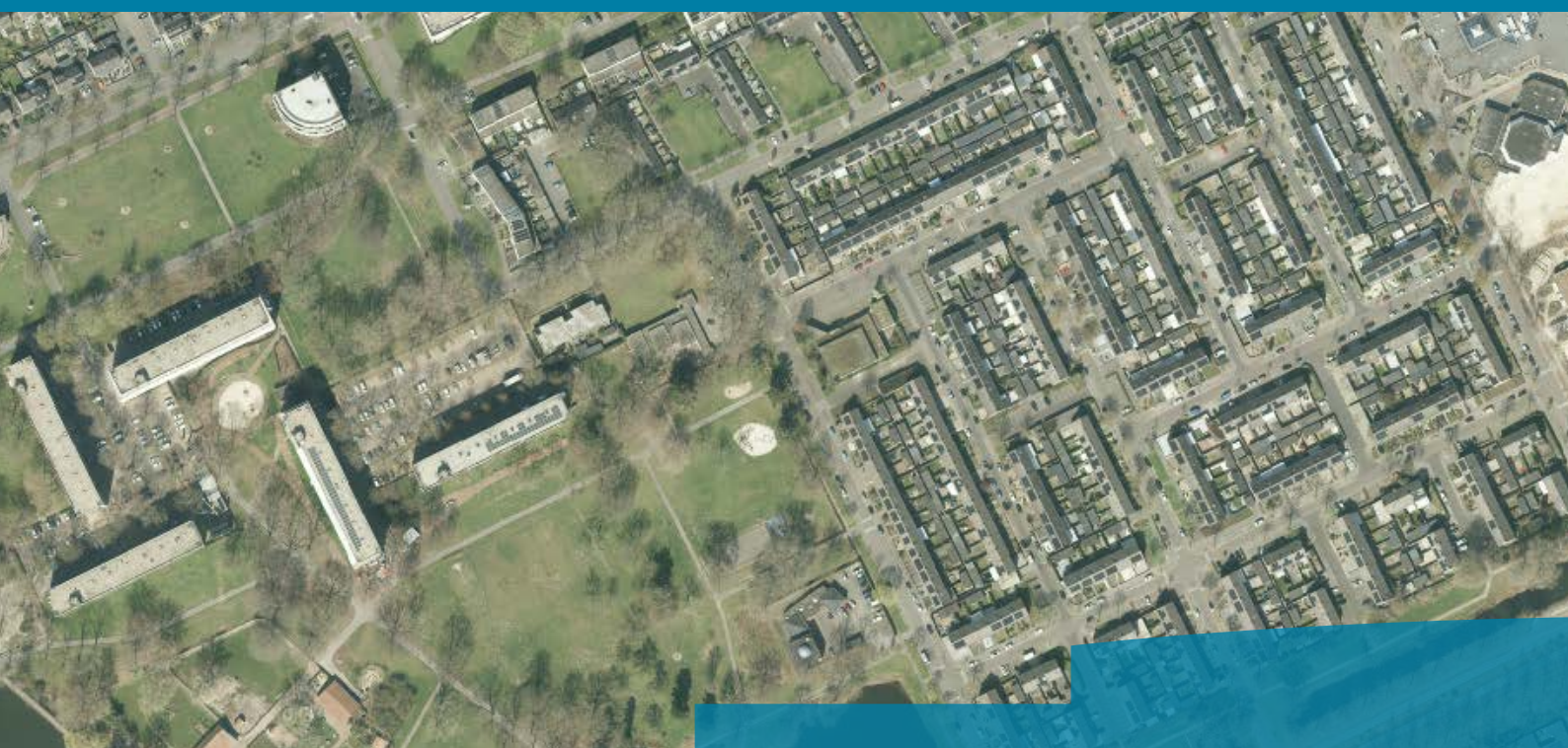


BESTEMMINGSPLAN

Veldekestraat Oss - 2024

Toelichting



Veldekestraat Oss - 2024

Inhoudsopgave

toelichting

3

toelichting

Bestemmingsplan Veldekestraat Oss – 2024

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	11
3.1	Beoogde ontwikkeling	11
3.2	Stedenbouwkundig plan	11
3.3	Beeldkwaliteitsplan	13
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	14
4.1	Wettelijk kader	14
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	25
5.1	Natuur	25
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	30
5.3	Mobiliteit en parkeren	35
5.4	Water	37
5.5	Defensie	39
5.6	Milieuaspecten	41
5.7	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	49
5.8	Kabels en leidingen	51
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	52
6.1	Algemeen	52
6.2	Regels	52
Hoofdstuk 7	Handhaving	54
7.1	Beleidskader	54
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	54
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	55
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	56
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
9.1	Omgevingsdialoog	57
9.2	Vooroverleg	57
9.4	Zienswijzen	57

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Veldekestraat Oss – 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Brabant Wonen is voornemens om in samenspraak met de gemeente Oss de locatie nabij de kruising van de Van Veldekestraat en de Coornhertstraat in Oss te herontwikkelen. De bedoelde locatie betreft het voormalig Huis van de Wijk dat nu antikraak bewoond wordt en in eigendom is van de gemeente Oss, alsmede een viertal resocialisatiewoningen die eigendom zijn van BrabantWonen. Na sloop van de bestaande, verouderde bebouwing worden hier in een tweetal woongebouwen 74 appartementen gerealiseerd. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgd.

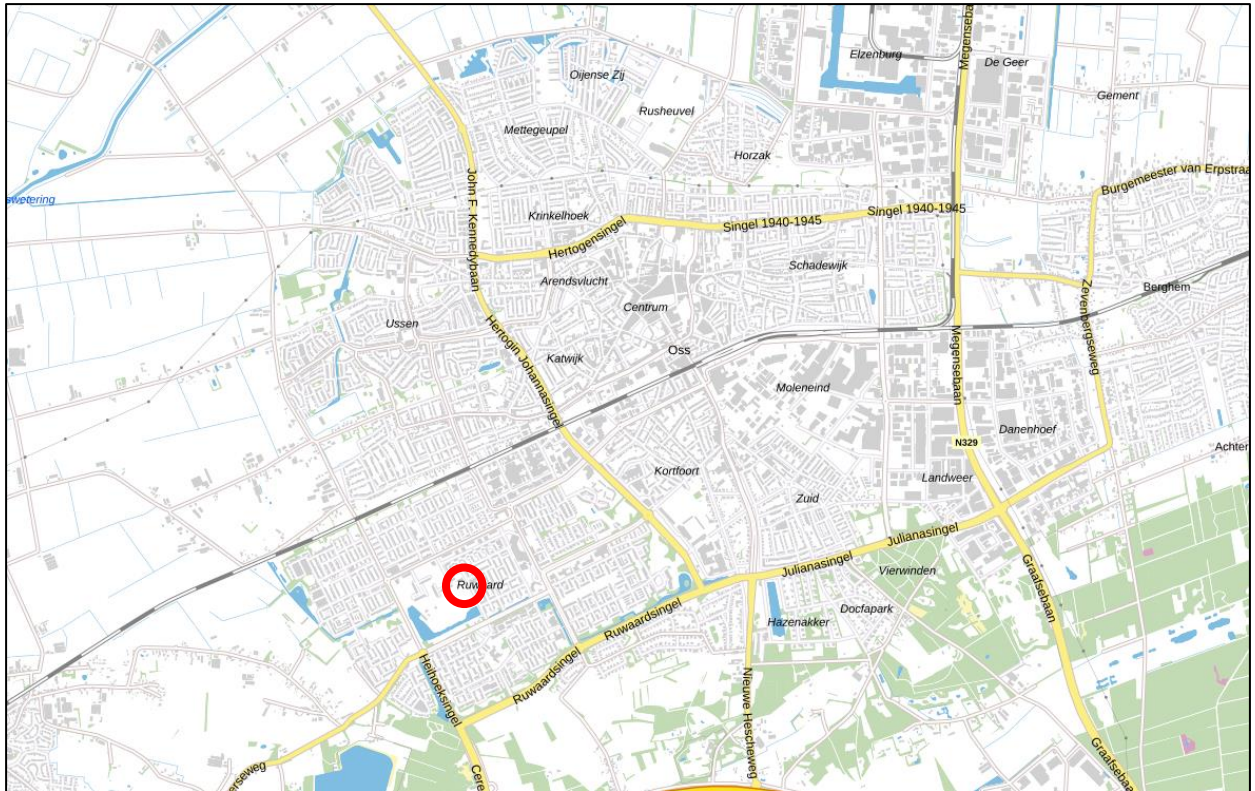
Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Ruwaard Oss 2010', zoals geconsolideerd op 22 februari 2012. In de toelichting op dit bestemmingsplan (hierna: moederplan) is reeds gewezen op het feit dat onderhavige planlocatie is aangemerkt als ontwikkellocatie. Omdat de exacte invulling van de locatie ten tijde van consolidatie van dit moederplan nog onbekend was, is hiervoor een zogenaamde wijzigingszone opgenomen. Binnen deze zone is het mogelijk door middel van een wijzigingsplan de locatie nader in te vullen. Eén van de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid is de verplichting om gebouwd te parkeren. Gezien dit met oog op de herontwikkeling om financiële redenen niet haalbaar is gebleken, is afgezien om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en is ervoor gekozen een regulier (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het voornemen voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Oss ten zuiden van de kruising van de Van Veldekestraat en de Coornhertstraat. Meer specifiek de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Oss, sectie L, perceel 3027, 3028 en een deel van perceel 4519.

In navolgende figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.





1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Veldekestraat Oss – 2024' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Ruwaard Oss 2010'. Dit plan is geconsolideerd vastgesteld op 22 februari 2012. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen – Woongebouwen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijf'. Voorts geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Het plan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat het niet zonder meer toegestaan is op alle delen van het perceel gebouwen te realiseren met woongebruik.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010 opgenomen, met daarop het plangebied globaal omlijnd.



Met voorgenoemde 'wro-zone – wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in de enkelbestemmingen 'Wonen - Woongebouwen' en 'Maatschappelijk'. Zoals benoemd in artikel 25 lid 1 gelden hiervoor de volgende voorwaarden:

- a. Van de aangeduide 'wro-zone - wijzigingsgebied' mag ten hoogste 50% worden bebouwd;
- b. De gebouwen moeten bestaan uit één of twee gebouwen in een ensemble;
- c. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 17 meter met dien verstande dat voor een oppervlak van maximaal 500 m² de maximale bouwhoogte 25 meter mag bedragen;
- d. Er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien waarbij de geldende parkeernormen in acht worden genomen. De parkeervoorzieningen voor de woningen dienen gerealiseerd te worden in een gebouwde voorziening. De ontsluiting van de parkeervoorziening vindt plaats vanaf het naastgelegen parkeerterrein, behorende bij de flats aan de Van Veldekestraat;
- e. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande bomen;
- f. De gebouwen moeten de toegang tot het park markeren;
- g. Er moet rekening worden gehouden met de zichtlijnen vanaf de Van Veldekestraat en Coornhertstraat op het park;
- h. Vanaf de Van Veldekestraat en de hoek van de Van Veldekestraat/Coornhertstraat moet worden aangesloten op de padenstructuur in het park.

De gewenste ontwikkeling zou met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn binnen de enkelbestemming 'Wonen – Woongebouwen'. Echter, zoals in de aanleiding van dit plan reeds aangegeven, is de voorwaarde om met de wijziging gebouwd parkeren te realiseren financieel niet haalbaar gebleken. Daarnaast zal het niet worden voldaan aan de voorwaarde die stelt dat voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 25 meter de oppervlakte maximaal 500 m² mag bedragen. De voetafdruk zal circa 550 m² bedragen. Aangezien aan de overige voorwaarden wél kan worden geconformeerd en het beoogde plan stedenbouwkundig en programmatisch niet tot bezwaren leidt, is de gemeente bereid een reguliere bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De wijk Ruwaard is in de jaren '60 en '70 gebouwd ten zuidwesten van het centrum van Oss. Het ontwerpplan negeerde de landschappelijke ondergrond en het gebied werd opgehoogd. Hierdoor is van de vroegere structuur van het gebied nog maar weinig over. Als historische verbinding is het Elzeneind (voormalige Heihoekstraat) nog herkenbaar, deze loopt door tot in het Elzeneindpark.

De Ruwaard kent een sterk orthogonale opzet met brede ontsluitingswegen. Uit praktische overwegingen is er toen voor gekozen de hoofdrichting parallel te leggen aan de spoorlijn.

De wijk wordt gedomineerd door eengezinswoningen in combinatie met gestapelde bouw en is zeer groen van opzet.



2.2 Bestaande situatie

Het hart van Ruwaard wordt gevormd door het Elzeneindpark met centraal gesitueerd vijf galerijflats van BrabantWonen. Verder huisvest het park een natuurcentrum - stadsboerderij, speeltuin, moskee en andere maatschappelijke organisaties/ voorzieningen.

De planlocatie bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het Elzeneindpark direct grenzend aan de galerijflats. De directe omgeving van de projectlocatie is zeer divers qua bouwvormen en woningtypologieën: rijwoningen in het oosten, een hofje grondgebonden seniorenwoningen in het noorden en de grote galerijflats in het westen. Aan de zuidzijde biedt de locatie onbelemmerd zicht op het groene park.

Binnen het plangebied staat het voormalig Huis van de Wijk dat nu antikraak bewoond wordt en in eigendom is van de gemeente Oss. Verder staan er qua bebouwing een viertal resocialisatiewoningen die eigendom zijn van BrabantWonen. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande situatie.



Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

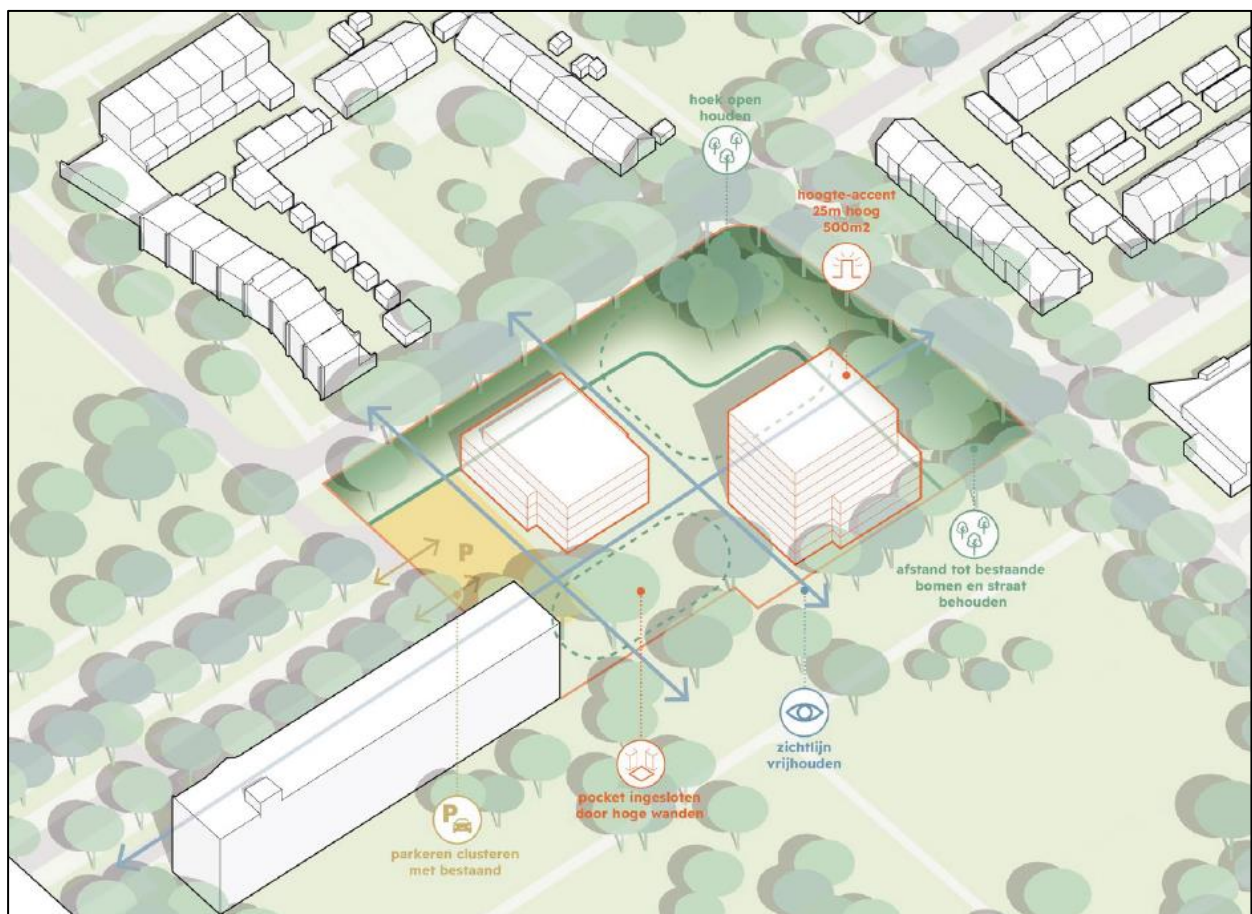
3.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 74 appartementen in een tweetal woongebouwen. Van de appartementen zullen er 44 worden uitgevoerd als 3-kamer appartement en 30 als 2-kamer appartement. De bestaande, verouderde bebouwing zal (gefaseerd) worden gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij de ruimtelijke intenties van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het moederplan.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet met de wijzigingsbevoegdheid reeds in de mogelijkheid om één of twee woongebouwen op de planlocatie te realiseren. Een massastudie heeft aangetoond dat herontwikkeling in twee massa's (in plaats van één) zorgt voor een meer open invulling van het plangebied.

Twee compacte woongebouwen met een alzijdig karakter zorgen voor behoud van de belangrijkste zichtlijnen naar het park: een lager gebouw (5 lagen) dicht op de Van Veldekestraat en de bestaande grondgebonden woningen en een hoger volume vrijstaand in het park. De sprong tussen de twee woongebouwen staat in lijn met het bestaande en kenmerkende ritme van de naastgelegen galerijflats. Het lage gebouw vormt een intermediair tussen de meest oostelijke galerijflat en de nieuwe woontoren.



In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 17 meter voorgeschreven. Een gebouw of gebouwdeel met een maximale footprint van 500 m² mag tot maximaal 25 meter reiken. De nieuwe bebouwing blijft binnen deze hoogtes.

De twee gebouwen houden voldoende afstand ten opzichte van de straat. Dit geeft ruimte tot de bestaande bebouwing, houdt de rand van het park open en behoudt de waardevolle bestaande bomen.

Beide gebouwen hebben dezelfde plattegrond van een 6-spanner over de gehele hoogte. De twee gebouwen hebben bergingen op de verdieping in de appartementen zelf, en een grote gedeelte fietsenstalling op de begane grond. Elke verdieping bevat 4 keer een 3-kamer appartement op de hoeken, en 2 keer een 2-kamer appartement in het middendeel. De balkons bevinden zich hierbij op de hoeken om de vorm te verzachten en de visuele opening tussen de gebouwwormen te maximaliseren. De begane grond bestaat uit 1 keer een fietsenstalling, 4 keer een 2-kamer appartement, en de rest is entree/circulatieruimte/overig.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Echter, gelet op de ligging van het plangebied in het groene Elzeneindpark is het realiseren van een groot aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied ongewenst. Zodoende is gekeken naar het naastgelegen parkeerterrein in het openbaar gebied. Hier kan namelijk de restcapaciteit benut worden, welke reeds kan voorzien in de behoefte van deze ontwikkeling (zie paragraaf 5.4.2). Daarnaast worden binnen het plangebied tenminste 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, met een reservering voor nog eens 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gekoppeld aan de bestaande parkeerkoffers zodat het park en de wegen zo min mogelijk belast worden.





3.3 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente, BrabantWonen en het architectenbureau zullen gezamenlijk optrekken in de verdere uitwerking van de plannen. Gelet hierop is een beeldkwaliteitsplan niet benodigd. Partijen hebben de plannen bovendien besproken met het Adviesteam Omgevingskwaliteit en met het Adviesteam Architectuur. Zie ook paragraaf 4.4.4 Welstandsbeleid.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

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

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

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

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden

met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen. Het mogelijk maken van meer dan 12 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van maximaal 74 woningen mogelijk. Het programma bestaat uit:

- 74 appartementen in de categorie goedkoop / sociale huur [100%]

In totaal valt 100% in de categorie betaalbaar.

Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied. Het plangebied heeft namelijk al een stedelijke functie. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte.

Beschrijving behoefte

In paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

De beoogde ontwikkeling wordt conform de huidige wet- en regelgeving gerealiseerd. Dat wil onder andere zeggen dat de woningen gasloos zullen worden en dienen te voldoen aan de BENG-normering. Op deze manier draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het klimaatbestendiger maken van Nederland en de verandering in de energievoorziening en duurzaamheidsambitie.

Door te kiezen voor het benutten van inbreidingslocaties wordt het stedelijk netwerk van Nederland verbeterd. De afstanden tot openbaar vervoer zijn kort en de landelijke gebieden kunnen worden benut

voor hoofdzakelijk agrarische activiteiten, natuur en landschap. Op deze manier sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de Nationale Omgevingsvisie van het Rijk.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

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

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herontwikkeling wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in een woningbouwopgave in bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De herstructurering past binnen de Omgevingsvisie omdat de woningen aangepast worden naar de moderne eisen op het gebied van energie en duurzaamheid.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Dit plan voor de realisatie van 74 woningen ligt in de kern Oss, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als stedelijk gebied.

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant worden eisen gesteld aan een duurzame stedelijke ontwikkeling die voorziet in de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 74 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Middels milieutechnische onderzoeken is aangetoond dat een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gegarandeerd. Door de ontwikkeling binnen bestaande stedelijk gebied te laten plaatsvinden kan worden gesteld dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en kan tevens worden aangesloten bij bestaande duurzame mobiliteitsoplossingen. De ontwikkeling sluit aan bij de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energieopwekking door de woningen gasloos te bouwen en te voldoen aan de BENG-norm. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt hiernaast verder ingegaan op de diverse thema's zoals opgenomen in artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening.

De uit artikel 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is verderop in deze toelichting opgenomen.

Middels bovenstaande argumentatie kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

Kerndoel van de visie is het opvangen van de groei van de woningbehoefte en het versterken van de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus in de gemeente Oss. Enerzijds door intensivering (inbreiding, herstructurering en transformatie) op strategisch gelegen locaties, anderzijds door uitbreiding van woonmilieus gekoppeld aan infrastructuur en aansluitend op het bestaande bebouwde gebied met oog voor het onderliggende landschap. De waardering voor een ruim opgezette stad in een groene setting is bij dit alles groot.

Het provinciale uitgangspunt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik bij de opgave voor wonen wordt in de structuurvisie door de gemeente Oss onderschreven. In dit kader gaat Oss uit van een tweesporenbeleid, waarbij naast de ontwikkeling van uitbreidingslocaties gelijktijdig gestreefd wordt naar een duurzame inbreiding en herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.

Voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan de gemeentelijke structuurvisie door via sloop/nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen. Door in te zetten op sociale huurwoningen wordt tevens aangesloten op de diversiteit in woonmilieu en doelgroepen.

4.4.2 Wonen

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

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt

periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. De uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen worden jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn de mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande

¹ Onder andere de regionale woondeal Noordoost-Brabant (2023), de Regionale Woningmarktmonitor 2022, het Regionale Woonwensenonderzoek (2023).

bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw in dit bestemmingsplan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

Het plan

Onderliggend plan ziet toe op het realiseren van 74 appartementen in de sociale huur. De appartementen bestaan uit twee- en driekamerappartementen en het betreft een herontwikkelingslocatie. Het plan ziet toe op de sloop van 4 woningen.

De behoefte aan woningen

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

Regionale kader woningbouw

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

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkeers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

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

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

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en de landelijke kernen. Het voorliggende plan voor 74 woningen is niet opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft en er nog tekorten zijn.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied

De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied weer. De 74 woningen van het plangebied zijn nog niet opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijk gebied.

bandbreedte woningvoorraad	opgave stedelijk gebied		
	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
periode			
2023 t/m 2032	4229	4724	4489
2033 t/m 2039	1695	1875	0
Totaal 2022 t/m 2039	5.924	6.599	4.489

* inventarisatie augustus 2023

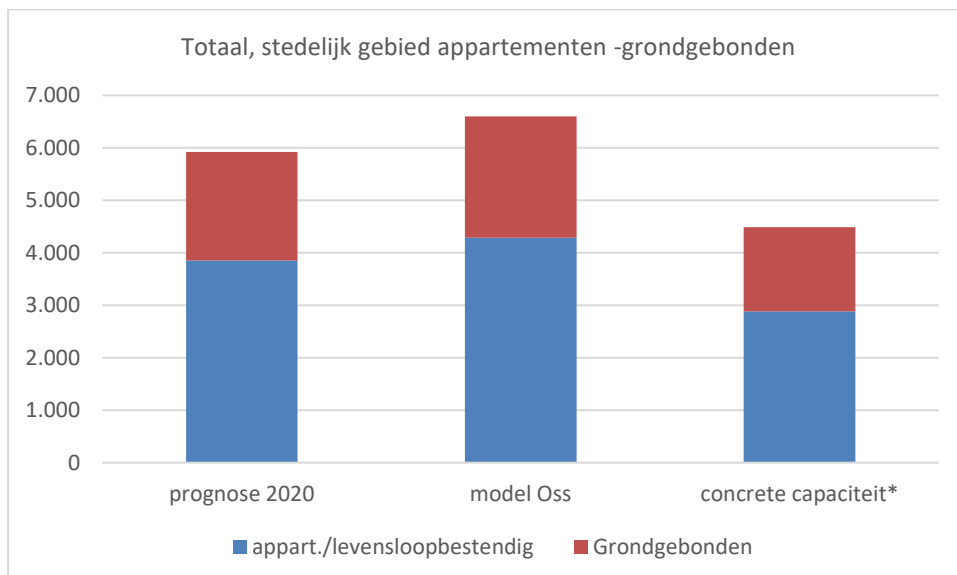
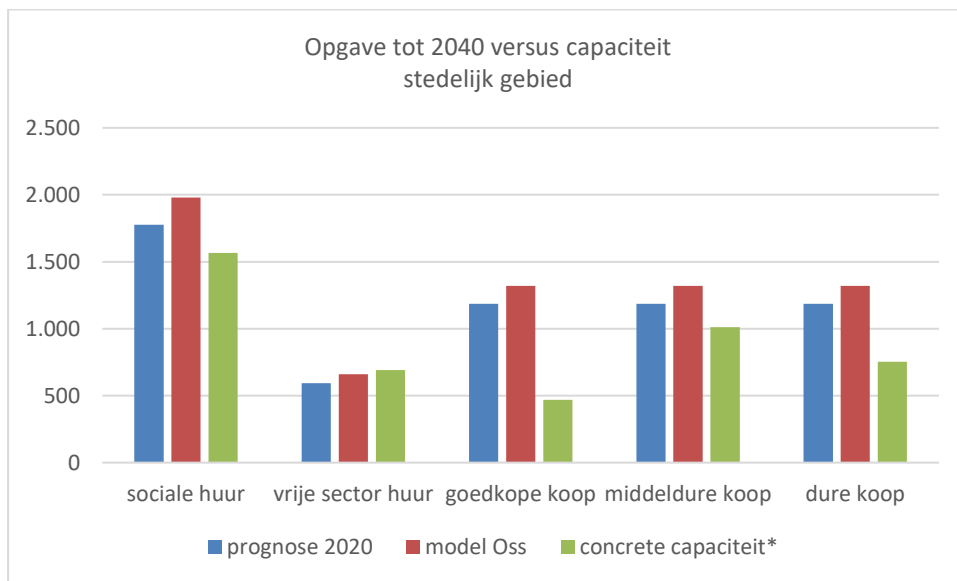
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten². De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen,

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

ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Het programma voor de Coornhertstraat/Van Veldekestraat, met 74 sociale huurappartementen, geeft invulling aan deze behoefte.



Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan appartementen in de sociale huursector. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.

Belangrijk is daarnaast dat het voorliggende plan de herontwikkeling van vastgoed beoogt. Hiermee sluit het plan naadloos aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden door transformatie van bebouwing.

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan de Van Veldekestraat/Coornhertstraat aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het stedelijk gebied Oss/Berghem. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Partijen hebben de plannen besproken met het Adviesteam Omgevingskwaliteit en met het Adviesteam Architectuur. Waar nodig zal dit in de verdere procedure nogmaals gebeuren.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 *Wet natuurbescherming*

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

5.1.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

De Natuur- en landschapsvisie 2005 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.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie van de regels en criteria voor een bijzondere boom is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Binnen het plangebied zijn geen bijzonder waardevolle bomen gelegen. Voorts vindt de beoogde ontwikkeling op een dusdanige afstand van bijzonder waardevolle bomen in de omgeving plaats, dat eventuele gevolgen voor deze bomen uit te sluiten zijn.

Overigens is er ondanks het voorgaande met het uitwerken van de plannen wel degelijk rekening gehouden met de bestaande bomen binnen het plangebied. Om de mogelijke effecten van de realisatie van de appartementen op het duurzaam voortbestaan van de bomen in beeld te brengen, wordt momenteel een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De uitkomsten worden richting vaststelling opgenomen in deze toelichting.

5.1.3 Natuurtoets

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

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

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

5.1.3.1. Gebiedsbescherming

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

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

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

Er is door Bureau Buitenwaard een ecologische quickscan uitgevoerd. In deze quickscan zijn de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het kader van de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn de conclusies uit het betreffende onderzoek weergegeven.

NatuurNetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Nadere onderzoek en/of toetsing in het kader van het NNN zijn daarom niet van toepassing.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oss. In Oss is een lijst van beschermde bomen van toepassing en dient een kapvergunning aangevraagd te worden wanneer bomen met een diameter van meer dan 40 cm geroid worden.

Zoals volgt uit onderstaand figuur (projectie boomkruinen) staan er binnen en nabij het plangebied meerdere bomen. Om de mogelijke effecten van de realisatie van de appartementen op het duurzaam voortbestaan van de bomen in beeld te brengen, wordt momenteel een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De uitkomsten worden richting vaststelling opgenomen in deze toelichting.



Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Gelet op de ligging van het plangebied en aard van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten van bijvoorbeeld licht, trillingen of geluid op Natura 2000-instandhoudingsdoelen of habitatrichtlijnsoorten verwacht. Om inzicht te verkrijgen in eventuele stikstof emissie wordt geadviseerd een AERIUS-calculatie uit te (laten) voeren.

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling zijn door Kubiek Ruimtelijke Plannen AERIUS-berekeningen met bijbehorende memo opgesteld. In dit onderzoek is het voornemen om in totaal 74 woningen te realiseren onderzocht.

De berekening is uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS Calculator. Uit de berekening blijkt dat de bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-

gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

5.1.3.2. Soortenbescherming

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

Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

Er is door Bureau Buitenwaard een ecologisch quickscan uitgevoerd. In deze quickscan zijn de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het kader van de Wet natuurbescherming. Navolgende tabel toont een overzicht van de onderzochte beschermde soortgroepen, effecten en benodigde vervolgstappen.

Soort(groep)	Effect	Vervolgstappen*
Flora	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk overtreding art. 3.5 of 3.10	Nader onderzoek eekhoornnesten (bij kap bomen >40cm DBH)
Vleermuizen	Mogelijk overtreding art. 3.5 of 3.10	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen soorten tabel 2
Vogels jaarrond (cat. 1-4)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Nader onderzoek naar buizerd, sperwer, ransuil en huismus
Vogels jaarrond bijzonder omstandigheden (cat. 5)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen, of na controle op de aanwezigheid van broedvogels
Vogels algemeen (incl. cat. 5)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen of na controle op algemene broedvogels
Reptielen	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10,	N.v.t.
Amfibieën	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Vissen	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Weekdieren	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.

**de algemene zorgplicht is altijd en voor alle soortgroepen van toepassing*

Er volgt dat er nader onderzoek benodigd is naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of essentiële gebiedsfuncties van huismus, roofvogels en uilen, eekhoorn en vleermuizen. Op basis van de uitkomsten van dit nader onderzoek kan indien nodig een mitigerend/compensatie plan opgesteld en de

onthefing aangevraagd worden. Tevens kunnen op basis van de onderzoeksresultaten eventuele mitigerende maatregelen al vroegtijdig effectief ingevuld worden.

Eveneens door Bureau Buitenwaard is een nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de hiervoor genoemde soorten. Bij het onderzoek zijn de in onderstaande tabel weergegeven beschermde functies aangetroffen.

Soort	Functie	Aantal
Gewone dwergvleermuis	Onderdeel foerageergebied (niet essentieel)	n.v.t.
Laatvlieger	Onderdeel leefgebied (niet essentieel)	n.v.t.
Algemene broedvogels incl. cat. 5	Nestplaats o.a. ekster, kauw, houtduif	divers.

Bij uitvoering van de werkzaamheden gaan geen verblijfplaatsen of essentiële onderdelen van het leefgebied van beschermde soorten verloren. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren zijn verder ook geen procedurele vervolgstappen noodzakelijk.

Wel worden onderstaande voorzorgsmaatregelen voorgeschreven ter voorkoming van schade aan soorten. De maatregelen zijn bindend van toepassing bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Het niet toepassen van deze maatregelen leidt mogelijk tot overtreding van de Omgevingswet. Afwijken van onderstaande maatregelen kan alleen plaatsvinden na afstemming met een deskundig ecooloog.

1. Maatregelen vleermuizen

Beperk verlichting: vleermuizen zijn gevoelig voor verlichting en vermijden locaties met kunstlicht. Bij toepassing van tijdelijke bouwplaats verlichting en permanent verlichting in de nieuwe situatie is het daarom noodzakelijk terughoudend te zijn in het toepassen van verlichting en gebruik te maken van objectgerichte armatuur. Op deze wijze wordt uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen en blijft het maximaal donker in en om het plangebied; met name in de zone waar vleermuizen foerageren.

2. Algemene broedvogels

Werk buiten het broedseizoen: om de vestiging van algemene broedvogels te voorkomen kunnen werkzaamheden aan bomen en struiken (rooien of snoeien) en de sloop van gebouwen het beste worden uitgevoerd in de periode tussen half augustus en half maart. Op deze wijze wordt gewerkt buiten het seizoen waarin de meeste vogels broeden. Wanneer wel rooi- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen (tussen half maart en half augustus) dient het plangebied vooraf door een ecooloog te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van algemene broedvogels en broedvogels uit categorie 5 (ekster). In verband met de aanwezigheid en ligging van het plangebied ten opzichte van aangetroffen broedvogels is tijdens de werkzaamheden ecologische begeleiding noodzakelijk. Deze dient, afgestemd op de werkzaamheden en het seizoen twee tot vier wekelijks plaats te vinden.

3. Algemene zorgplicht

Pas de algemene zorgplicht toe: Bij uitvoering van werkzaamheden is te allen tijde en voor alle soortgroepen de zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen van ruimtelijk inrichting en ontwikkeling (en bestendig beheer en onderhoud) voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden algemeen beschermde soorten als konijn, egel of gewone pad worden aangetroffen, zij de ruimte en tijd moeten krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren voorzichtig verplaatst worden naar een naastgelegen locatie waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Verder wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden en de toekomstige inrichting van het plangebied aanbevolen zo veel als mogelijk rekening te houden met flora en fauna. Specifiek gelet op de huidige functie van het plangebied voor vleermuizen en broedvogels. Toepassing van onderstaande aanbevelingen vindt plaats op vrijwillige basis en draagt bij aan de algemene bescherming en ontwikkeling van biodiversiteit in ons land (er geldt geen wettelijke plicht voor het toepassen van deze aanbevelingen). Wij adviseren voor dit project de volgende maatregelen:

- Waar mogelijk behouden of ontwikkelen van bomen en groenstructuren in het plangebied. Specifiek de bomenrij parallel aan de Van Veldekestraat en Coornhertstraat. Door in de toekomstige situatie te zorgen voor perken en andere onverharde delen van het terrein (gazons, borders etc.) en waar mogelijk bomen of struiken te sparen of aan te planten blijft het leefgebied van soorten behouden of wordt het verder versterkt.
- Bij het uitwerken van een inrichtingsplan voor de buitenruimte verdient het aanbeveling zo veel als mogelijk te kiezen voor inheemse bloem en/of bes dragende soorten. Hiermee ontstaan voedselbronnen voor zoogdieren, vogels en insecten. Tevens is het voor veel fauna de aanwezigheid van ongestoorde (natuurlijke) begroeiing belangrijk. Deze kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld de randen van het terrein niet of alleen extensief te beheren. Op deze manier ontstaan spontane groeiplaatsen van inheemse soorten en kan zich een vegetatie structuur ontwikkelen waarin fauna kan schuilen of foerageren.
- Realiseer in de nieuwbouw geïntegreerde broed- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten zoals gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart, witte kwikstaart en vleermuizen. De locatie van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling lenen zich uitstekend voor het aanbrengen van dergelijke verblijfplaatsen voor bovengenoemde soorten die als gevolg van de hedendaagse efficiënte woningbouw moeilijk een broed- of verblijfplaats kunnen vinden. Op deze manier kan de lokale populatie op een duurzame manier worden ondersteund.

De voorzorgsmaatregelen zullen worden opgevolgd in de sloop- en bouwfase. Voorts worden de aanbevelingen meegenomen ter overweging in de verdere uitwerking van het bouwplan.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m ² / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m ² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie gelegen binnen het gebied 'bebouwing Oss'. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

Door Synthegra Archeologie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Concluderend wordt er gesteld dat in het plangebied naar verwachting sprake is van een terrasvlakte (Formatie van Kreftenheye) met daarop dekzand (Formatie van Boxtel). Mogelijk heeft in het dekzand bodemvorming plaatsgevonden. Naar verwachting is de bodem alleen ter hoogte van de bebouwing deels verstoord, met een maximale diepte van 1 meter beneden maaiveld.

In het plangebied kunnen archeologische vindplaatsen verwacht worden. Op basis van het bureauonderzoek kunnen deze in het gehele plangebied voorkomen, en kunnen de resten zich ook al vanaf het maaiveld voordoen, tot diep in de C-horizont, of in de intacte bodemhorizonten. Eventueel kunnen oudere resten zich nog bevinden in de top van de terrasvlakte. Verder kunnen er naar verwachting vuurstenenvindplaatsen uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum en Nederzettingenresten vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd worden aangetroffen. Naar verwachting zal het echter voornamelijk gaan om nederzettingenresten vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Aangezien de bodem tot ca. 2/3 meter verstoord zal worden, komen eventuele archeologische resten in gevaar. Vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk.

Op grond van het bureauonderzoek wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) geadviseerd om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Hierbij moet ca. 12% van het plangebied onderzocht worden. Het plangebied is 6500m², waardoor het advies is om vier sleuven van 4x50 meter te leggen door het plangebied. Dit komt uit op 800m², wat voldoende is (12% van 6500m² komt neer op 780 m²).

Selectiebesluit

Door de gemeentelijk archeoloog is een besluit genomen ten aanzien van het archeologisch vervolgtraject (adviesnummer MP23a55). Uit het besluit volgt dat de gemeente Oss het advies van Synthegra overneemt. In het gehele plangebied is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Op basis van dit proefsleuvenonderzoek kan dan worden bepaald of er verder onderzoek nodig is en hoe dit er dan uit dient te zien (sloopbegeleiding en/of opgraving).

Het hiervoor genoemde proefsleuvenonderzoek wordt momenteel uitgevoerd conform de in het besluit genoemde richtlijnen. De uitkomsten en eventuele vervolgstappen worden richting vaststelling opgenomen in deze toelichting.

Zolang het plangebied een (te verwachte) archeologische waarde heeft en deze nog niet volledig is onderzocht (definitief vrijgegeven), dienen deze planologisch beschermd te blijven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie verwachtingswaarde hoog'. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is deze dubbelbestemming dan ook opgenomen.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim

omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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

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

Binnen het plangebied zijn geen waarden zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van zowel de gemeente als de provincie Noord-Brabant gelegen. Om deze reden wordt er met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische elementen van de gemeente Oss. Het onderdeel cultuurhistorie vormt om deze reden geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

In juli 2023 is de Koersnota Mobiliteit Oss vastgesteld. In de nota omschrijft het college in grote lijnen hoe het de komende jaren met verkeer en mobiliteit in de stad wil omgaan. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Op basis van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' kan een inschatting worden gemaakt van de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie. Uitgangspunt is de gemiddelde norm. Conform de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oss 2023' wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en ligging in 'rest bebouwde kom'.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie

Functie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	74	Per woning	3,6	Motorvoertuigen per etmaal	266,4

Het plangebied ontsluit over de Van Veldekestraat. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verkeersbelasting met maximaal 266,4 mvt/etmaal toe. Aangenomen wordt dat de Van Veldekestraat de geplande ontwikkeling goed kan opvangen.

5.4.2 Parkeren

Beoogd is de bestaande bebouwing op de planlocatie te slopen en hier in een tweetal woongebouwen 74 appartementen te realiseren. Deze ontwikkeling brengt een parkeerbehoefte voor auto en fiets met zich mee waarvoor voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De gemeente Oss heeft gemeentelijk parkeerbeleid vastgesteld. De 'Nota Parkeernormen Oss 2023' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Oss, waarvoor de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' geldt. Meer specifiek ligt het plangebied binnen 'Rest bebouwde kom Oss'. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in de prijsstelling 'sociale en middenhuur'.

Autoparkeren

Functie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Aantal p.p.	Aandeel bezoekers	Aantal p.p.
Appartementen, sociale en middenhuur, 50 - 75 m ² GBO	74	Per woning	0,8	Per woning	59,2	0,15	11,1
<u>Totaal afgerond</u>					<u>60</u>		<u>12</u>

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Echter, gelet op de ligging van het plangebied in het groene Elzeneindpark is het realiseren van een groot aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied ongewenst. Om na te gaan of de parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebruikt kunnen worden om (een deel van) de parkeerbehoefte van de nieuwbouwwoningen op te vangen, is door Tritium Advies middels een parkeeronderzoek de huidige parkeerdruk in de directe

omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De conclusies uit het parkeeronderzoek zijn hierna weergegeven.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd binnen een loopafstand van 100 meter vanaf het plangebied. Er zijn in totaal vier tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten (werkdagavond en werkdagnacht). Uit de telmomenten is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 47,0% bedroeg. Conform de gemeentelijke parkeernota mag de bezettingsgraad in de omgeving, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%. Dit betekent dat er nog maximaal 75 parkeerplaatsen benut kunnen worden in de openbare ruimte, binnen een loopafstand van 100 meter vanaf het plangebied, zonder dat de parkeerdruk te hoog wordt en de maximale bezettingsgraad van 85% wordt overschreden.

De restcapaciteit van 75 parkeerplaatsen in openbaar gebied is meer dan de totale parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen. Binnen onderhavig plangebied worden tenminste nog 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernormen.

Fietsparkeren

Functie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Aantal p.p.	Aandeel bezoekers	Aantal p.p.
Appartementen, sociale en middenhuur, 50 - 75 m ² GBO	74	Per woning	2,25	Per woning	166,5	0,5 (vanaf 21 ^e woning in 1 bouwblok 0,25)	28,5
<u>Totaal afgerond</u>					<u>167</u>		<u>29</u>

De totale fietsparkeerbehoefte bedraagt 196 parkeerplaatsen. Op de begane grond van de woongebouwen komt een collectieve fietsenstalling met voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien. In de nadere uitwerking van de collectieve fietsenstalling zal worden voldaan aan de gemeentelijke eisen zoals benoemd in de Parkeernota.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

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

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

Waterbeheerplan

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

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

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

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

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

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

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en

waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - 1 Hergebruik
 - 2 Infiltratie/bergen
 - 3 Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 - 1 De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - 2 De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - 3 Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - 4 De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - 5 Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.2 Watertoets

Ten behoeve van het planvoornemen is de Digitale Watertoets doorlopen. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage bij onderhavige plantoelichting.

Bepaling verhard oppervlak

In de gewenste situatie worden binnen het plangebied in een tweetal woongebouwen 74 appartementen gerealiseerd. Het plangebied kent een totaal oppervlak van 6470 m². Het dakoppervlak in de bestaande situatie bedraagt 1000 m² (totaal van twee gebouwen) en de huidige parkeeroplossing geeft 175 m² aan verharding. In de toekomstige situatie is het dakoppervlak 1100 m² (totaal van twee gebouwen) en geeft de nieuwe parkeeroplossing 190 m² aan verharding. De totale toename aan verharding bedraagt 115 m² ten opzichte van de bestaande situatie en komt hiermee uit 1290m² verharding in totaal.

Bodemopbouw

Er is door BOOT organiserend ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Binnen het huidige plangebied zijn 16 boringen gedaan. In navolgend figuur is de regionale bodemopbouw weergegeven.

PAKKET	DIEPTE (M -MV)	SAMENSTELLING
Formatie van Boxtel	0,0 – 4,7	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus
Formatie van Kreftenheye	4,7 – 14,1	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, zandig; klei, siltig tot zandig, lokaal humeus
Formatie van Beegden	14,1 – 21,7	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig; stenen; keien; blokken; klei, lokaal siltig tot zandig

Grondwater

De grondwaterstand en de fluctuatie hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond. Binnen het plangebied zijn geen grondwatermetingen bij dinoloket bekend (dinoloket.nl; 25-09- 2023). De dichtstbijzijnde grondwaterpeilbuis is B45E0484, welke zich op circa 200 m afstand van het plangebied bevindt. Op deze locatie is er gemeten van 1968-1980. Dit betekent dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen recente grondwaterreeksen beschikbaar zijn in dinoloket. Een meer recente informatiebron is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursbureau. In de onderzoeksrapportage is gesteld dat het grondwater zich bevindt op circa 160 cm-mv. De hoogte van het maaiveld op de onderzoekslocatie bevindt zich op circa 7 meter boven NAP.

Afvalwater

Per woongebouw zal één afvalwaterleiding naar buiten komen voor aansluiting op de bestaande inspectieput(ten). Voorts wordt rekening gehouden worden met de minimale afstand van de nieuwbouw tot de bestaande riolering. Op deze locatie is dat minimaal 2,5m t.o.v. het hart van de aanwezige riolering (beton rond 400mm). In de nadere uitwerking van de plannen zal hier in samenspraak met de gemeente rekening mee worden gehouden.

Bergingsopgave

Binnen het plangebied zal voldoende ontwateringsdiepte zijn om het hemelwater vanaf verharding in de bodem te infiltreren. Het gemeentelijk beleid is leidend op deze locatie omdat de toename van verharding kleiner is dan 500m². In totaal is hier sprake van een totale verharding van 1290m² met een beringseis van 25mm per m² verhard oppervlak. Dit resulteert in (1290m² * 0,025 =) 32,3m³ waterberging op eigen terrein te realiseren.

De waterberging dient op eigen terrein, ter hoogte van de woongebouwen, te worden gerealiseerd. Concreet kan worden gedacht aan het toepassen van groene daken, inpandig waterhergebruikstelsel of bergingskelder. In de nadere uitwerking van de plannen zal in samenspraak met de gemeente invulling worden gegeven aan de bergingsopgave.

5.5 Defensie

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

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

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

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

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

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

5.6 Milieuaspecten

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

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen. In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Het doel van de milieuzonering is tweeledig;

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Gezien het plangebied is gelegen binnen een woonwijk en derhalve hoofdzakelijk wordt omgeven door woonbestemmingen, is het plangebied aan te merken als 'rustig gebied'.

De nieuwe woningen vormen geen bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. De woonbestemming is zelf wel kwetsbaar voor eventuele bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Naast woonbestemmingen liggen in de directe omgeving van het plangebied enkele maatschappelijke bestemmingen. Gelet op de beperkte bedrijfsactiviteiten die hier toelaatbaar zijn en de (ruim) voldoende onderlinge afstand ontstaan hier echter wederzijds geen belemmeringen en/of hinder.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.6.2 Bodem

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

Er is door BOOT organiserend ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

- In de bovengrond zijn bijmengingen met baksteen en beton aangetroffen, de bijmengingen met beton zijn mogelijk asbestverdacht.
- In de bovengrond zijn, met uitzondering van PCB (som) in monster BG02, geen overschrijdingen geen van de onderzochte parameters aangetoond. Alle monsters van de boven- en ondergrond voldoen aan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik als appartementencomplex.

Op basis van onderhavig onderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd.

Geadviseerd wordt om na sloop van de bestaande panden een aanvullend verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te voeren ter plaatse van de gesloopte locaties. Daarnaast wordt geadviseerd om verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 uit te voeren ter plaatse van de gesloopte locaties, alsmede op de plekken waar in onderhavig onderzoek beton is aangetoond.

5.6.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een

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

Gemeentelijk kader

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

Onderhavige ontwikkeling met de bouw van 74 woningen wordt aangemerkt als kwetsbaar object.

Risicovolle inrichtingen

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Risicovolle inrichtingen geven geen beperkingen voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Buisleidingen

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Buisleidingen geven geen beperkingen voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedzone. De afstand ten opzichte van het spoor is ruim 570 meter. Over de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied van deze transportroute is 3 kilometer. Om deze reden dient het groepsrisico verder te worden verantwoord. Deze verantwoording is in advies afgegeven door Veiligheidsregio Noord-Brabant en hierna opgenomen.

Het relevante scenario i.r.t het plangebied is een toxische wolk. Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank, waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Indien schuilen niet mogelijk is dient het plangebied eenvoudig ontlucht te kunnen worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

5.6.4 Geur: industrieel

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

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

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

Aangezien aan de bedrijfs- en milieuzonering van de omliggende bedrijven kan worden voldaan kan worden geconcludeerd dat het onderdeel geur industrieel geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.6.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter

aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft in principe niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	266,4
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden zijn afkomstig van de digitale Atlas Leefomgeving van de Rijksoverheid.

Stof	Jaar 2021	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	14,8 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³

PM ₁₀	17,8 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	10,7 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

5.6.6 Straling

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

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde hoogspanningstracé en is hiermee ver buiten de invloed zone van een bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Om deze reden vormt het onderdeel straling geen beperkende factor voor de beoogde ontwikkeling.

5.6.7 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

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

Railverkeer en industrielawaai

De afstand tussen de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen is ruim 570 meter. De voorkeursgrenswaarde voor railwegverkeer is 55 dB. Uit de geluidskaart spoorwegen binnen de PDOK-viewer blijkt dat de 55 dB grens ver buiten het plangebied gelegen is. Gezien deze inschatting, de afstand tussen het spoor en het plangebied en de diverse tussengelegen bouwwerken kan worden gesteld dat spoorweglawaai niet in betekende mate zal bijdrage aan de gevelbelasting op de beoogde woningen.



Het plangebied is daarnaast op grote afstand gelegen van een geluidgezoneerd industrieterrein. Om deze reden is een onderzoek industrielawaai niet aan de orde.

Onderzoek wegverkeerslawaa

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Schaepmanlaan. Voor de Bilderdijkstraat, de Van Veldekestraat en de Coornhertstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, zal de geluidbelasting vanwege deze wegen toch worden beschouwd. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Door SPA WNP ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de:

- Schaepmanlaan ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe appartementen;
- 30 km/uur wegen ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur wegen aanvaardbaar is.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek 110g Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 48 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen.

Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen, die voldoen aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB), voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

5.7.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

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

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

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan

het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied is op meer dan 2 kilometer gelegen van een geitenhouderij. Om deze reden kan worden geconcludeerd dat de nabijheid van een geitenhouderij geen belemmeringen biedt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk, die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Daarom is er geen sprake van een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteiten zijn wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar valt onder de drempelwaarden.

Het programma bedraagt de realisatie van 74 woningen. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van de woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2): de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van

2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied met het beoogde programma ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde. Dit betekent dat voordat het plan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

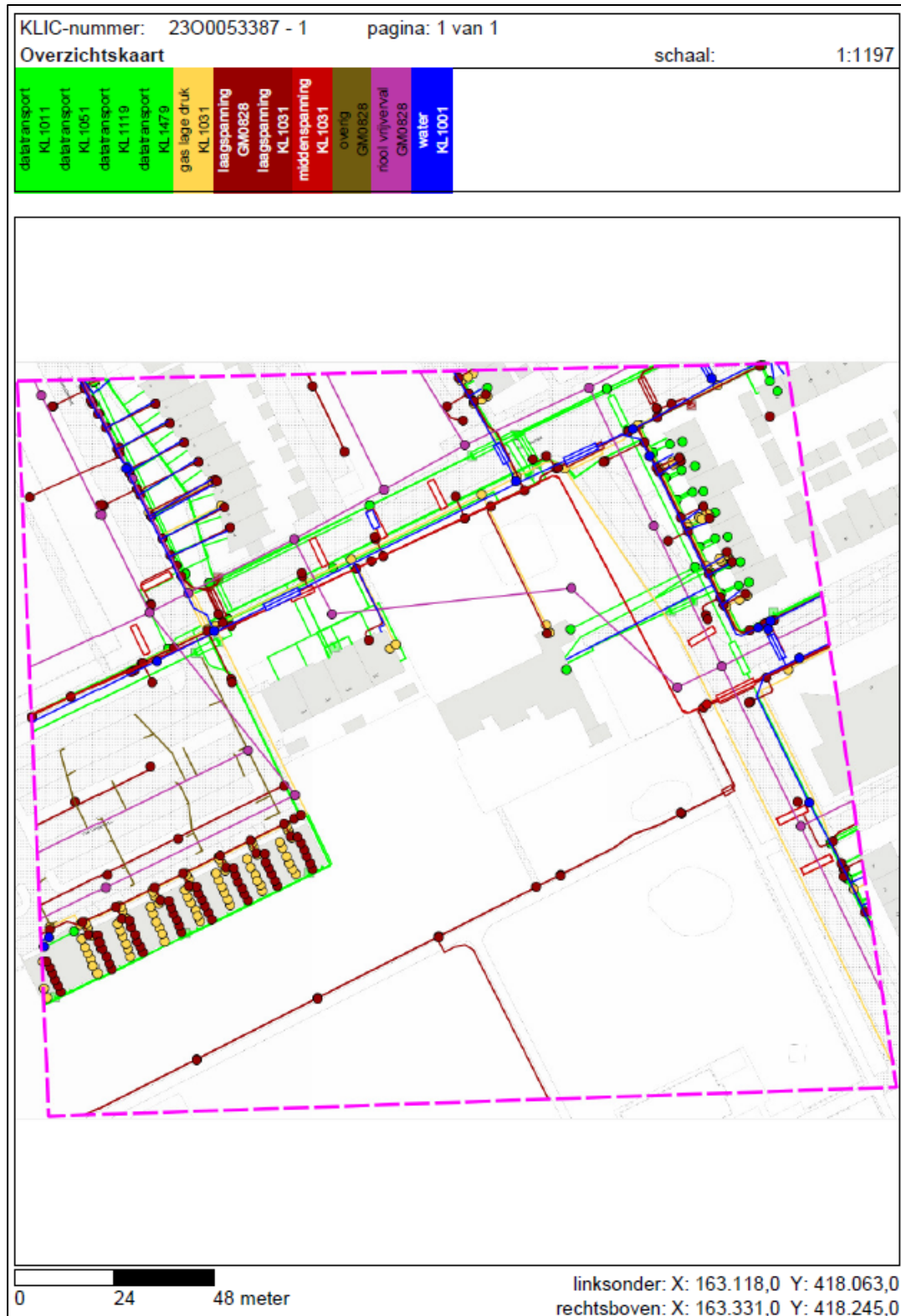
Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8 Kabels en leidingen

Er is een KLIC-melding gedaan om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. De uitkomst is weergegeven in onderstaande figuur. Er volgt dat dit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. In de vergunningsfase wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen.



Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan ‘Veldekestraat Oss – 2024’ is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14).

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De enkelbestemming ‘Groen’ omsluit de beoogde woningbouw en zorgt voor een verbinding met het omliggende park en groen. De bestemming groen heeft als primaire doel om groenvoorzieningen mogelijk te maken, maar laat hiernaast ook onder meer langzaam verkeerswegen, parkeerplaatsen en ontsluitingswegen toe.

Artikel 4: Verkeer – Verblijf

De enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijf’ is toegekend aan het openbaar gebied dat zich primair richt op gemotoriseerde verkeersbewegingen en parkeren. Binnen deze bestemming zijn echter ook voet- en fietspaden mogelijk.

Artikel 5: Wonen – Woongebouwen

De enkelbestemming ‘Wonen – Woongebouwen’ is toegekend aan de gronden waar de gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Binnen dit artikel worden bouw- en gebruiksregels gesteld aan de nieuwe appartementen.

Artikel 6: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' dient ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden (in afwachting van archeologisch vervolgonderzoek). Bij het uitvoeren van werkzaamheden over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het opnemen van deze dubbelbestemming is conform het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en het hierop genomen gemeentelijk selectiebesluit.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7: Anti dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden voorwaarden gesteld aan ondergrondse bouwwerken en aan kleinschalige overschrijdingen van de bouwgrenzen van het bestemmingsplan. Tevens worden regels gesteld aan de parkeervoorzieningen zoals deze gerealiseerd dienen te worden bij de nieuw beoogde ontwikkelingen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen van het gebruik van gronden en functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen

Deze afwijkingsmogelijkheden hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, in iets ruimere mate dan bij de "algemene afwijkingsregels" af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Artikel 12: Overige regels

In dit artikel worden de verwijzingen naar andere wettelijke regelingen geregeld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

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

Artikel 14: Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid zijn zowel een intentieovereenkomst, koopovereenkomst als een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en BrabantWonen. In deze overeenkomsten zijn onder meer afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Alle kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Ook is vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Op vrijdagmiddag 6 oktober en maandagavond 9 oktober is door woningcorporatie BrabantWonen (de toekomstige ontwikkelaar en eigenaar van het plangebied) een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving voor de beoogde ontwikkeling.

De omgevingsdialoog is aangekondigd in het huis-aan-huisblad Oss Actueel. Daarnaast zijn er 219 adressen aangeschreven middels een brief om deel te nemen aan de omgevingsdialoog.

Voor vrijdag 6 oktober hebben 15 personen zich per mail aangemeld, deze zijn met 1 of 2 personen bij de omgevingsdialoog aanwezig geweest.

Voor maandag 9 oktober hebben 13 personen zich per mail aangemeld, deze zijn met 1 of 2 personen bij de omgevingsdialoog aanwezig geweest.

Tijdens deze bijeenkomsten is het plan door de architect en BrabantWonen toegelicht. Daarnaast was de gemeente Oss aanwezig m.b.t. de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is terug te vinden als bijlage bij deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept-bestemmingsplan. Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant Noord en Waterschap Aa en Maas hebben gereageerd. Deze reacties zijn verwerkt in de toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is in deze periode geen zienswijze naar voren gebracht.

Ambtshalve wijzigingen

Ondanks dat er geen aanpassingen ten gevolge van zienswijzen aan de orde zijn, is er wel aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

- Toelichting: Aanvulling hoofdstuk 5.1.3 met de uitkomsten van het nader soortgericht onderzoek.

- Regels: Aanvulling artikel 5.2.2 met de bepaling 'Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 74.'

